



**PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT  
2019-2024**

## Table des matières

DIAGNOSTIC .....	4
1. Dynamiques démographiques .....	11
1.1. Un dynamisme de longue date .....	11
1.1.1. Un territoire de plus de 165 000 habitants.....	11
1.1.2. Une croissance dynamique, qui ralentit .....	14
1.2. Ça déménage ! Inscription dans les flux résidentiels .....	19
1.2.1. À grande échelle .....	19
1.2.2. Dans le territoire .....	20
1.3. Une géographie socio-économique très marquée.....	20
1.3.1. Une taille des ménages qui diminue.....	21
1.3.2. Une population qui vieillit .....	24
1.3.3. Emploi : un territoire historiquement dynamique.....	27
1.3.4. Population active.....	28
1.3.5. Catégories socio-professionnelles .....	29
1.3.6. Revenus.....	31
2. L’habitat .....	33
2.1. Une offre massive de logements.....	33
2.1.1. Un développement continu du parc .....	33
2.1.2. Un parc bien entretenu .....	41
2.1.3. Une production neuve soutenue .....	51
2.1.4. Les filières de la construction neuve .....	54
2.1.5. Un espace densifiable.....	65
2.1.6. Une programmation assumée par le centre urbain et les pôles secondaires .....	69
2.2. Les modes d’habiter .....	78
2.2.1. On achète une maison, on loue un appartement .....	78
2.2.2. L’accession individuelle : un prix à payer .....	81
2.2.3. Le locatif : un marché fluide, tenu par l’investissement extérieur.....	91
2.2.4. Le parc locatif social, un complément indispensable.....	94
2.3. Les besoins spécifiques .....	117
2.3.1. Les populations démunies .....	117
2.3.2. Les seniors et à la perte d’autonomie.....	127
2.3.3. Les personnes en situation de handicap.....	133
2.3.4. Les jeunes.....	138
2.3.5. Les saisonniers.....	141
2.3.6. Les gens du voyage.....	143
ORIENTATIONS STRATÉGIQUES.....	149
1. Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCOT.....	156
2. Réduire la consommation foncière et renforcer l’intensification urbaine .....	158
3. Poursuivre une politique foncière ambitieuse.....	159
4. Assurer une production locative sociale dynamique .....	160
5. Diversifier l’offre de logements, renforcer l’accession abordable pour l’accueil des actifs et des familles, intégrer la mutation de la production locative privée .....	163
6. Mobiliser et entretenir le parc ancien .....	165
7. Répondre aux besoins des publics spécifiques .....	166
8. Observer et évaluer la politique publique de l’habitat .....	168

PROGRAMME D' ACTIONS .....	169
1. Organiser la production neuve en prenant en compte les équilibres territoriaux retenus dans le SCoT .....	170
Action 1.1 : Organiser la répartition en fonction de la structuration territoriale souhaitée en renforçant le cœur d' agglomération .....	170
2. Réduire la consommation foncière et renforcer l' intensification urbaine .....	172
Action 2.1 : Organiser les moyens de production de l' offre dans les documents d' urbanisme .....	172
Action 2.2 : Renforcer la réalisation de Plans de Référence Urbains (PRU) centre bourg et extension .....	175
Action 2.3 : Favoriser l' innovation en matière de conception urbaine et évolutivité de l' habitat via des appels à projet .....	176
3. Poursuivre et accentuer une politique foncière publique afin de favoriser le renouvellement urbain .....	177
Action 3.1 : Mettre en place un Office Foncier Solidaire .....	177
Action 3.2 : Poursuivre et adapter le portage foncier .....	179
Action 3.3 : Accompagner les démarches individuelles d' intensification urbaine .....	180
4. Développer l' offre locative sociale .....	181
Action 4.1 : Produire des logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages .....	181
Action 4.2 : Soutenir le locatif social .....	185
Action 4.3 : Soutenir la Politique de la Ville .....	187
Action 4.4 : Animer la politique de logement social .....	188
5. Diversifier l' offre de logements .....	190
Action 5.1 : Intégrer une diversification des logements dans les programmes .....	190
Action 5.2 : Préserver et soutenir une accession abordable des familles .....	192
6. Poursuivre l' amélioration du parc .....	194
Action 6.1 : Réduire la vacance et développer le parc privé conventionné .....	194
Action 6.2 : Poursuivre l' amélioration du parc privé .....	196
7. Répondre aux besoins spécifiques .....	199
Action 7.1 : Poursuivre l' amélioration de l' accueil des personnes âgées .....	199
Action 7.2 : Répondre aux besoins en logement des jeunes .....	200
Action 7.3 : Organiser une réponse aux besoins en logement des saisonniers .....	201
Action 7.4 : Renforcer l' offre de logement à destination des populations démunies .....	202
Action 7.5 : Accueillir les gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation .....	204
8. Animer, observer et évaluer la politique de l' habitat .....	205
Action 8.1 : Animer, renforcer et assurer le fonctionnement partenarial .....	205
Action 8.2 : Poursuivre et approfondir le fonctionnement de l' observatoire .....	207
Action 8.3 : Animer un observatoire des politiques publiques .....	208
 BUDGET DU PLH 2019-2024 .....	 209
 OBSERVATOIRE .....	 211
 GLOSSAIRE .....	 221

# DIAGNOSTIC

*Les communes du territoire*

Source : INSEE

Communes situées dans le périmètre d'étude du SCoT	Population 2015 parue au 1er janvier 2018	Superficie en km <sup>2</sup>
Arradon	5413	18
Arzon	2095	9
Baden	4412	24
Bono	2229	6
Brandivy	1276	26
Colpo	2237	26
Elven	5718	64
Grand-Champ	5295	67
Île-aux-Moines	600	3
Île-d'Arz	234	3
La Trinité-Surzur	1515	2
Larmor-Baden	907	4
Le Hézo	782	5
Le Tour-du-Parc	1233	9
Locmaria-Grand-Champ	1633	14
Locqueltas	1637	19
Meucon	2251	6
Monterblanc	3267	25
Plaudren	1896	41
Plescop	5638	23
Ploeren	6611	20
Plougumelen	2471	21
Saint-Armel	894	8
Saint-Avé	11095	26
Saint-Gildas-de-Rhuys	1694	15
Saint-Nolff	3660	26
Sarzeau	7825	60
Séné	8943	20
Sulniac	3541	28
Surzur	4224	57
Theix-Noyal	7907	52
Trédion	1231	26
Treffléan	2197	18
Vannes	53200	32
<b>Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération</b>	<b>165 761 habitants</b>	<b>807 km<sup>2</sup></b>

# Un nouveau périmètre<sup>1</sup>

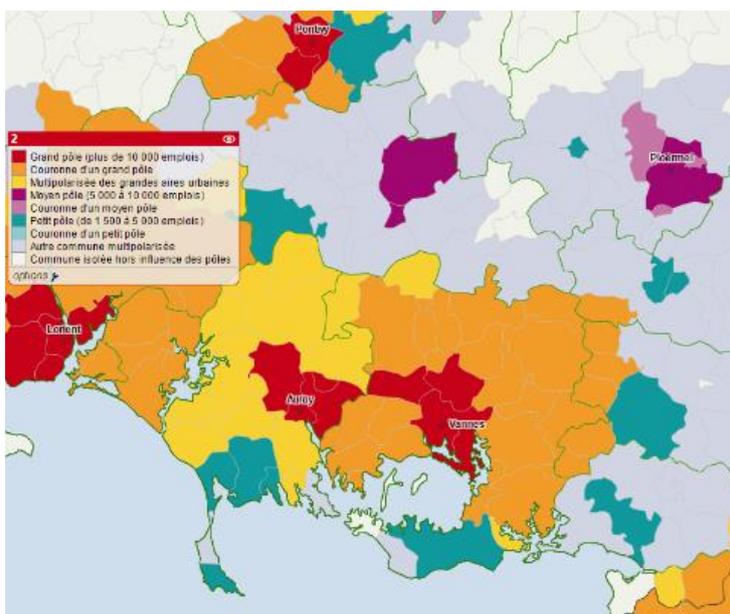
## Un territoire polarisé par Vannes, ville-centre...

Positionnée au centre de gravité du territoire, en position de carrefour des axes routiers nord-sud descendants de la Bretagne intérieure (Pontivy-Vannes, Ploërmel-Vannes) et de l'arc littoral marqué par le voie express Nantes-Brest (RN165), Vannes constitue une ville-centre qui structure la géographie du territoire.

Ville « moyenne » de plus de 50 000 habitants, elle s'impose aujourd'hui comme la 5ème ville de Bretagne en termes de population. Préfecture du Morbihan, hébergeant de nombreux services publics, notamment un centre hospitalier, constituant un des pôles d'enseignement supérieur de la Bretagne, Vannes est un cœur d'agglomération structurant qui rayonne à l'échelle du Morbihan et de la région.

## ... qui anime le territoire au quotidien

Intégrant la majeure partie de l'aire urbaine\* de Vannes, le périmètre de GMVA répond assez bien au fonctionnement quotidien des habitants (déplacements domicile-travail) : les communes du reste de l'agglomération sont généralement polarisées par Vannes et ses communes périphériques (Séné, Saint-Avé, Plescop) qui accueillent les principaux sites d'emplois : on travaille autour de Vannes et on habite plus loin. Mais la présence de pôles d'emplois périphériques au nord et à l'ouest (Locminé, Auray-Pluvigner) inscrit le territoire dans une logique est-ouest plus perméable à ses franges.

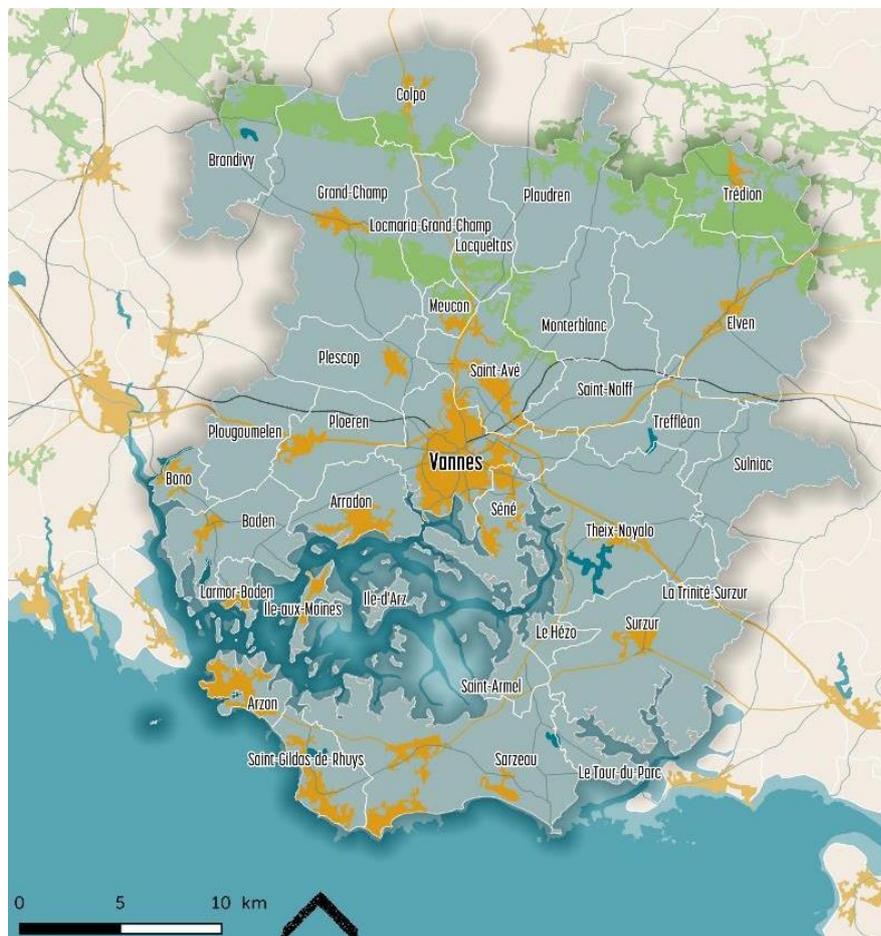


\* Une aire urbaine est une approche statistique définissant un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (ou unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

L'unité urbaine est une zone de bâti continu qui compte au moins 2 000 habitants (sur une ou plusieurs communes).

<sup>1</sup> Ce chapitre est repris et adapté du diagnostic du SCOT réalisé par La Boîte de l'Espace.

> **Un nouveau territoire de politiques publiques - chiffres clés**  
34 communes et principaux lieux de vie



34 communes  
807 km<sup>2</sup>

12% du Morbihan  
2 façades littorales  
(sur le Golfe et l'Atlantique)

165 761 habitants (INSEE 2015)  
22% des Morbihannais

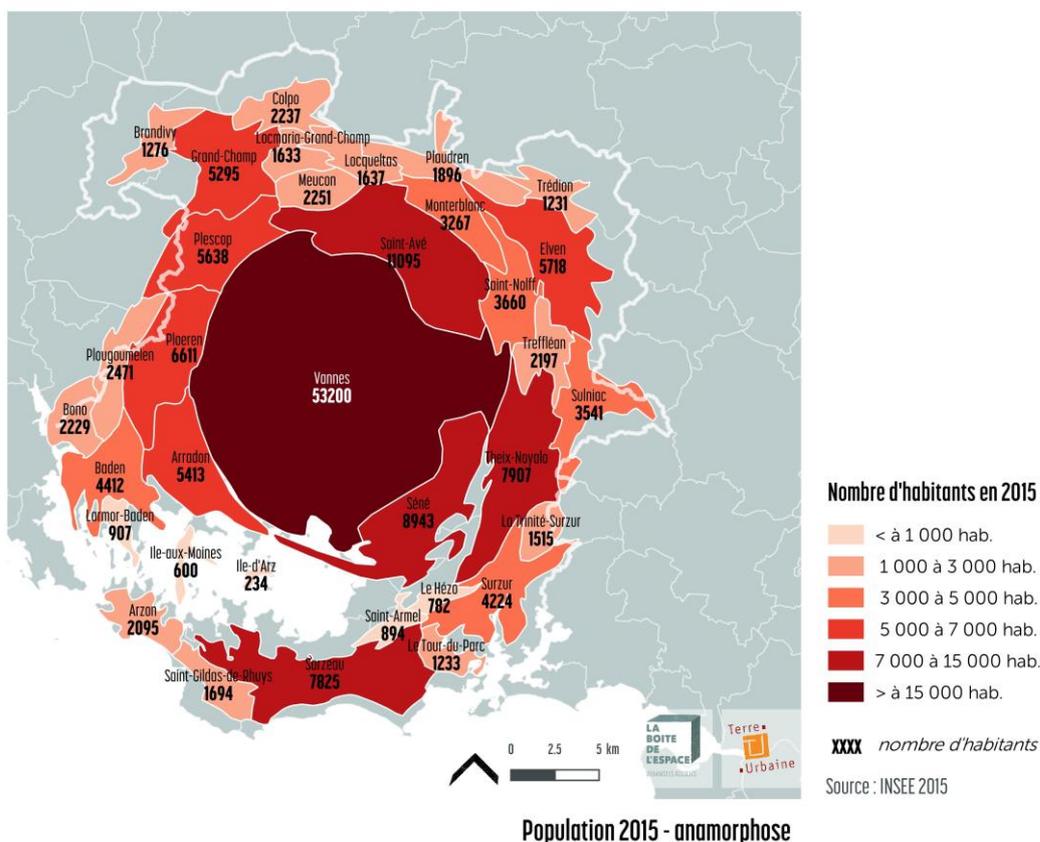
103 760 logements  
23% des logements morbihannais  
20% de résidences secondaires

70 675 emplois (INSEE 2014)  
25% des emplois morbihannais

7 110 étudiants à la rentrée  
2015

45% des effectifs morbihannais

> De « grandes » et « petites » communes sur un même territoire  
anamorphose du territoire Source : INSEE



La répartition de la population sur les 34 communes témoigne d'une grande diversité de situations.

Sept communes, toutes situées dans le Golfe du Morbihan, comptent moins de 1 000 habitants.

Les communes les plus peuplées, en dehors de Vannes, se situent en continuité de la ville centre : Saint-Avé au Nord, Séné et Theix-Noyalo à l'Est, Ploeren, Plescop et Arradon à l'Ouest.

Elven, Grand-Champ et Sarzeau, constituent des pôles urbains relais de + 5 000 habitants en dehors de la périphérie immédiate vannetaise.

### Une évolution majeure du contexte

L'extension du périmètre de l'agglomération est venue bouleverser un fonctionnement du marché de l'habitat, en venant adjoindre 2 territoires situés aux extrêmes de ce qui caractérisait déjà l'agglomération de Vannes :

- un marché entre littoral cossu et résidentiel, peu accessible aux résidents permanents hors classes sociales aisées,

- une 1<sup>ère</sup> couronne urbaine et dynamique, mais où les prix commencent à s'élever
- des communes rurales accessibles aux jeunes ménages, volontaires pour développer leur parc et accueillir de nouveaux résidents.

La **Presqu'île de Rhuys** est venue **renforcer le poids du littoral** mais surtout ses caractéristiques : poids des résidences secondaires, foncier rare et cher, part prépondérante de la population âgée de + 50 ans, peu d'actifs, coûts très élevés des logements, etc.

La **CC du Loch** est elle venue **conforter la partie rurale** de l'agglomération avec un ensemble de communes aux caractéristiques agricoles et rurales : un marché immobilier et foncier porteur, des prix modérés permettant l'accession de tous.

L'un et l'autre de ces 2 territoires comptent une commune relais de la ville centre, dynamique et dotée de nombreux services.

Avec ce nouveau territoire, l'agglomération présente désormais une complexité renforcée au regard des problématiques liées à l'habitat : accessibilité des logements à tous, renforcement des obligations SRU, accroissement des inégalités territoriales et sociales, etc.

Associé à une évolution sensible des bases de la politique du logement (lois de finances 2018 et ses impacts sur les bailleurs sociaux, loi égalité citoyenneté, loi Elan, modification des secteurs en défiscalisation Pinel, suppression attendue du PTZ en neuf, etc.), le contexte est donc profondément modifié en seulement 3 ou 4 années par rapport au précédent PLH de Vannes Agglo.

*Dans la suite du diagnostic, sont reprises les unités territoriales utilisées par l'ADIL dans ses travaux de l'observatoire :*

**La ville centre** : Vannes

**La 1<sup>ère</sup> couronne** : Arradon, Meucon, Plescop, Ploeren, Saint-Avé, Saint-Nolff, Séné et Theix-Noyal.

**La 2<sup>ème</sup> couronne** : Baden, Brandivy, Colpo, Elven, Grand-Champ, Le Hézo, Larmor-Baden, Le Bono, Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Monterblanc, Plaudren, Plougoumelen, Sulniac, Surzur, Trédion, Tréffléan, La Trinité-Surzur.

**Presqu'île et îles** : Arzon, l'île aux Moines, l'île d'Arz, Saint-Armel, Saint-Gildas-de-Rhuys, Sarzeau, Le Tour-du-Parc



**Vannes**

**1ère Couronne**

*Arradon, Meucon, Plescop, Ploeren, Saint-Avé, Saint-Nolff, Séné, Theix-Noyal*

**2ème Couronne**

*Baden, Brandivy, Colpo, Elven, Grand-Champ, La Trinité-Surzur, Larmor-Baden, Le Bono, Le Hézo, Locmaria-Grand-Champ, Locquetas, Monterblanc, Plaudren, Plougumelen, Sulniac, Surzur, Trédion, Treffléan*

**Presqu'île et îles**

*Arzon, Île-aux-Moines, Île-d'Arz, Le Tour-du-Parc, Saint-Armel, Saint-Gildas-de-Rhuys, Sarzeau*



**adil** Source : IGN  
 Agglomération de Vannes  
 Réalisation : ADIL 56  
 Mise à jour le : 14/3/2018



# 1. Dynamiques démographiques

## 1.1. Un dynamisme de longue date

### 1.1.1. Un territoire de plus de 165 000 habitants

#### Deux fois plus nombreux qu'en 1968

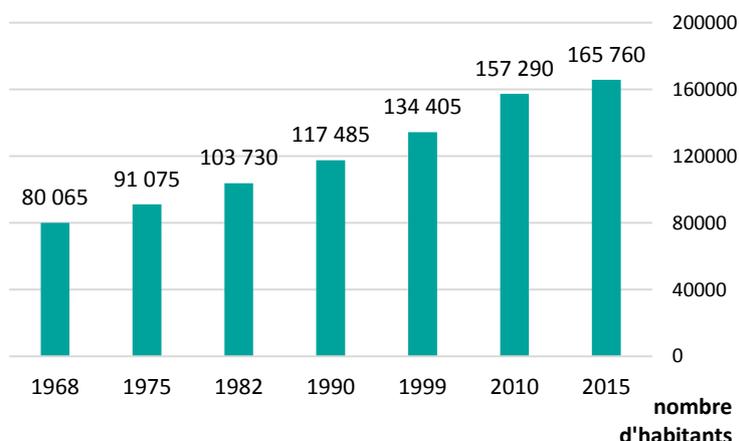
Sous l'effet d'une croissance régulière, le territoire se positionne comme un territoire breton dynamique en termes de population. Depuis 1968, le territoire a en effet vu sa population doubler et s'inscrit ainsi dans la dynamique démographique de la façade Atlantique et du Sud Bretagne (Quimper, Lorient, Vannes).

Une ville de plus 53 000 habitants, et 9 communes de plus de 5 000 habitants (dont Saint-Avé avec plus de 10 000 habitants) donnent au territoire une dimension assez urbaine. Toutefois, près de la moitié des communes comptent moins de 2 500 habitants.

#### Entre villes, bourgs et campagne habitée

Territoire breton, il hérite d'une structure urbaine marquée par un important habitat dispersé. Cependant, du fait du développement récent, aujourd'hui les bourgs présentent des densités plus élevées qui mettent en évidence ces polarités.

Évolution démographique depuis 1968 - source INSEE RP



**165 761 habitants**

à l'année sur le territoire en 2015

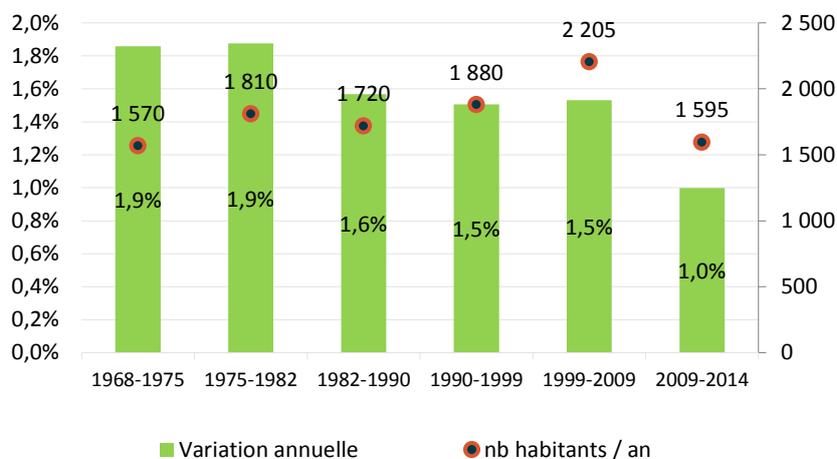
**+ 31 355 habitants**

en 15 ans (1999-2015)

**+1% par an** de 2009 à 2014, soit  
le double de la moyenne nationale

La croissance démographique du territoire s'inscrit dans un mouvement de développement qui a été fort dans tous les domaines depuis 1968 : population, activité et emploi, logements, équipements publics, transports...

Variation annuelle en % et nb habitants par an - source INSEE RP



### Un phénomène de résidents secondaires complexe à appréhender

Avec 21 440 résidences secondaires et logements occasionnels en 2014, les communes ayant une façade sur le Golfe ou le littoral constituent une véritable destination. 9 fois sur 10 situées dans les communes ayant un accès direct au Golfe ou à l'Océan, les résidences secondaires peuvent y représenter plus de 70% des logements.

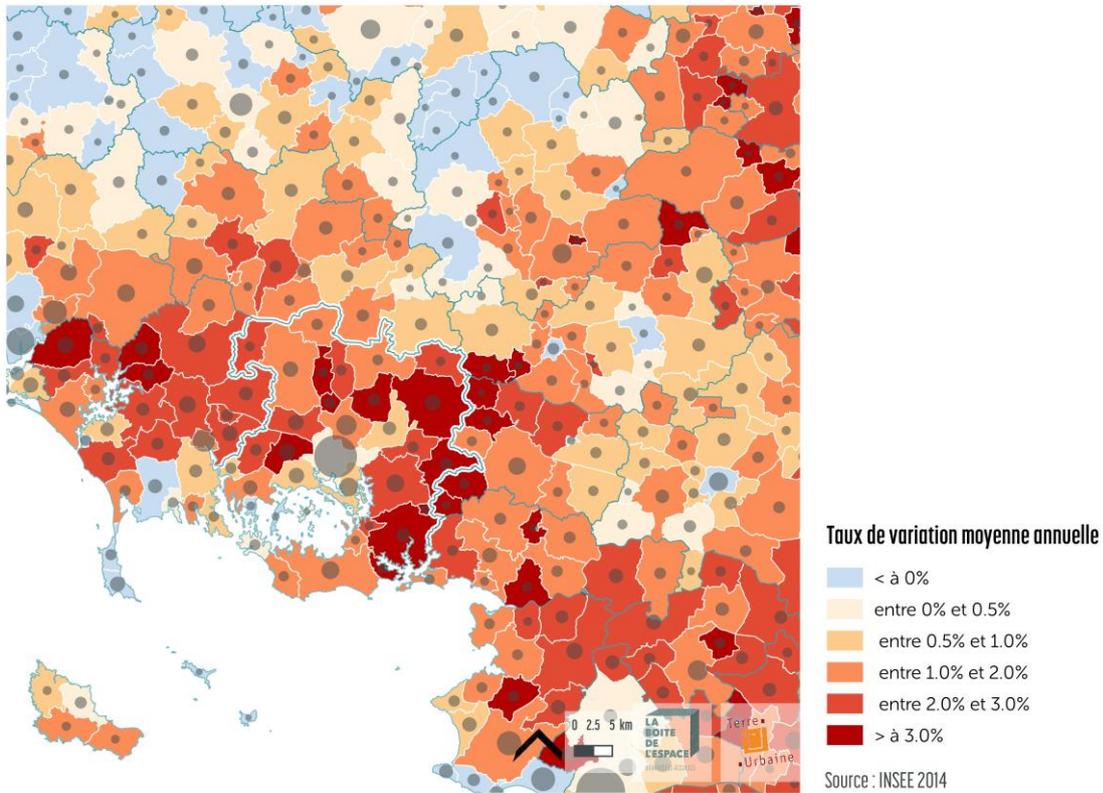
Habitées ponctuellement en période de vacances, régulièrement le week-end ou encore plusieurs mois dans l'année, les résidents secondaires relèvent de différentes logiques qu'il est difficile d'approcher par les statistiques du recensement.

Ainsi, si certaines communes présentent des chiffres de population municipale peu élevés, la réalité habitante peut être différente, et les espaces être très animés ponctuellement le week-end et à certaines périodes de l'année du fait des logiques de bi-résidence ou multi-résidence.

> **Une façade Atlantique et une Bretagne Sud peuplées et dynamiques**

Nombre d'habitants et croissance moyenne annuelle de la population

Source : INSEE via Géoclip



**Evolution moyenne annuelle de la population 2009-2014**

## 1.1.2. Une croissance dynamique, qui ralentit

### Une croissance toujours dynamique...

Avec une évolution positive depuis 1968, le territoire est en effet depuis longtemps l'un des plus dynamiques de Bretagne, voire de la façade Atlantique. Si la croissance s'est petit à petit ralentie, elle reste relativement soutenue (avec 1% par an) par rapport à ce qu'ont connu et connaissent encore les autres agglomérations bretonnes qui peinent à atteindre 0,5% par an.

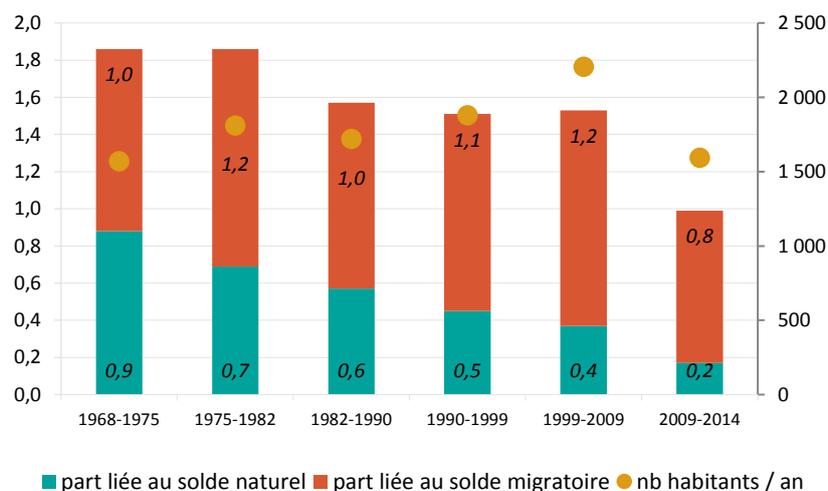
Vannes a d'ailleurs été une locomotive, comptant plus de 16 600 habitants de plus en 2015 qu'en 1968 et devenant la 5<sup>e</sup> ville de Bretagne dans les années quatre-vingt-dix. Avec Quimper, c'est aussi l'une des seules villes à n'avoir jamais connu de période de déprise démographique. Depuis 2010, Vannes confirme son dynamisme avec une croissance positive de 0,3% par an.

### ... mais qui ralentit

Si au début des années soixante-dix, la croissance de population était liée à la fois au dynamisme naturel des ménages installés et à l'attractivité du territoire pour de nouveaux habitants, ces deux moteurs de croissance se sont petit à petit ralentis. L'érosion du solde naturel a été assez rapide, alors que le solde migratoire s'est bien maintenu et commence seulement à montrer des signes de faiblesse depuis les années 2010.

### > Une croissance portée par l'arrivée de nouveaux habitants évolution annuelle moyenne de la population

Source : INSEE



### Près de 1600 habitants

par an entre 2010 et 2015

dont 130 habitants à Vannes

Le territoire bénéficie à la fois d'un cadre de vie exceptionnel, avec la proximité directe du Golfe du Morbihan, et d'une situation géographique privilégiée :

- à 1h30 de Rennes et Nantes
- en entrée de la péninsule bretonne et du réseau de villes du Sud Bretagne (Auray, Lorient, Quimper)
- à 2h30 de Paris (LGV)

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Supérieur à 0, il témoigne d'un dynamisme des naissances (naissances > décès).

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Supérieur à 0, il témoigne d'un dynamisme des entrées (entrées > sorties).

⇒ Un peu plus d'habitants, beaucoup plus, pas du tout ... : des dynamiques différentes selon les communes et la poussée de la deuxième couronne vannetaise

Au sein des communes de l'agglomération, la dynamique est différenciée entre la partie périurbaine en accroissement, des communes rurales en très forte croissance et des secteurs plus stables voire en diminution :

- . Certaines communes du Golfe du Morbihan sont confrontées aux limites de leur caractère insulaire pour générer du développement
- . Saint-Nolff apparaît mais en lien avec des difficultés liées à ses opérations et à l'offre plutôt qu'à l'espace
- . Vannes avec un ralentissement de sa croissance démographique, voire une diminution de la population dans certains quartiers (Conleau, Trussac, Kercado, Cliscoet, la rive gauche du port...), qui entraîne de facto une réduction de son poids démographique dans l'agglomération.

Les communes rétro-littorales ou en frange ont continué dans les années 2000 à connaître un rythme de croissance plus dynamique que les communes situées au sud de la RN165. Ce dynamisme rétro-littoral est observé aussi dans les intercommunalités voisines et renvoie principalement à la géographie du foncier abordable.

**1 habitant sur 3  
habite à Vannes**

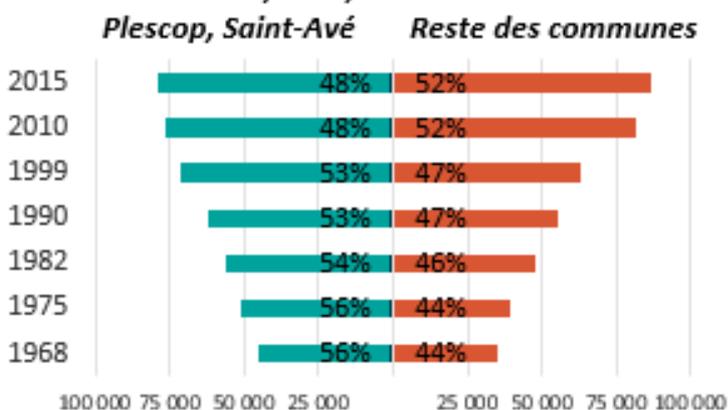
en 2015

**En 1968, l'Île-aux-Moines  
comptait autant d'habitants  
que Locqueltas ou Plougoumelen  
(+/- 750 habitants)**

## Une diffusion de la population

Evolution des poids de population en nombre et %

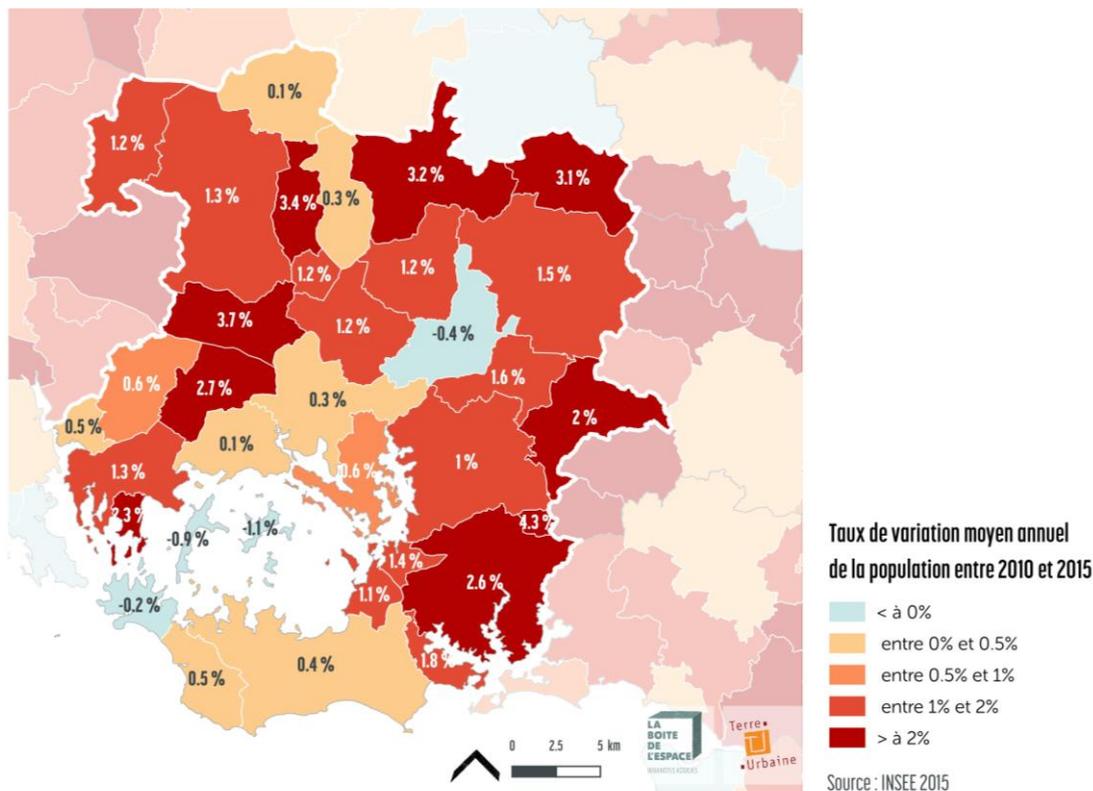
Source INSEE Vannes, Séné,



### > Dynamiques de croissance démographique par commune

Evolution moyenne annuelle de la population entre 2009 et 2015

Source : INSEE

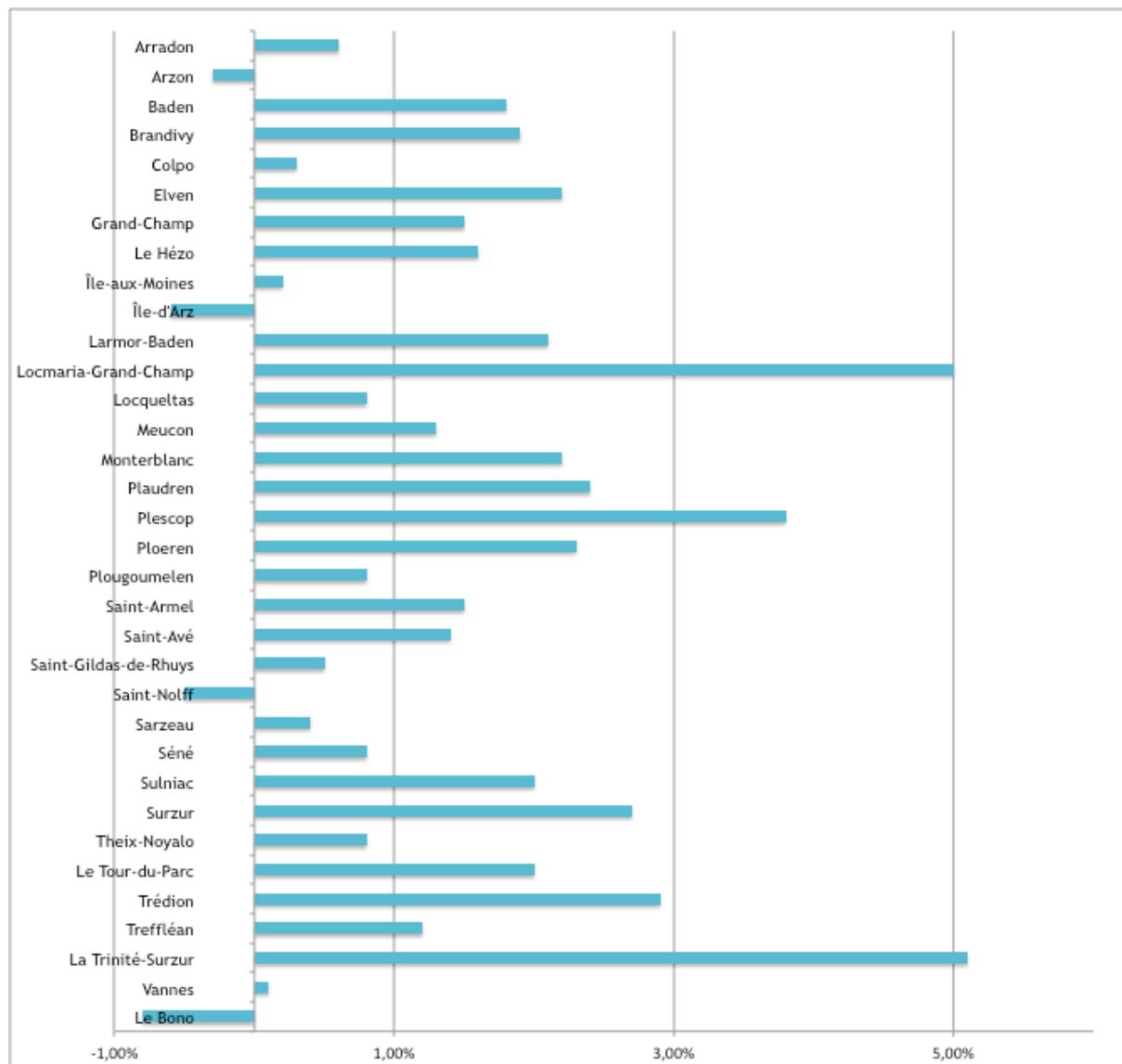


L'évolution récente montre une diffusion toujours plus large des habitants. Ainsi si Vannes exerce toujours son rôle central en terme d'emploi et de services, elle perd son statut de locomotive en matière démographique.

> Une croissance hétérogène qui profite à la périphérie et aux communes rurales

Croissance moyenne annuelle de la population 2009-2014

Source : INSEE



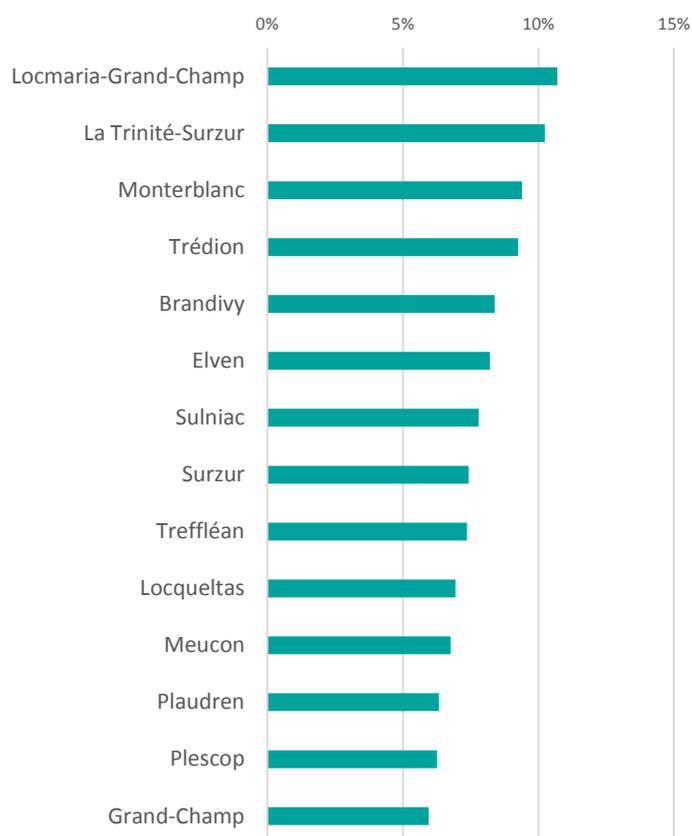
### Dynamique des naissances et des jeunes ménages

Aujourd'hui, la croissance liée au dynamisme des naissances (8435 naissances entre 2009 et 2014) est surtout portée par Vannes (2744 naissances) et les communes rétro-littorales. Attractives pour les jeunes ménages, ces communes connaissent des rythmes de naissances soutenus et pas seulement dans les plus gros pôles (Grand-Champ, Elven) : les naissances sont à l'origine de près d'un nouvel habitant sur dix dans des communes comme Trédion, Brandivy, la Trinité-Surzur, Locmaria-Grand-Champ, Monterblanc. Dans ces communes, le poids de ces naissances rapporté à la population totale est égal ou supérieur à 6%. NB : pour des raisons

de lecture de graphique, nous n'avons pas pris les autres communes

> *Quelques communes dopées par des naissances*

Nombre de naissances entre 2009 et 2014 rapportées à la population 2009 - en % source INSEE



## 1.2. Ça déménage ! Inscription dans les flux résidentiels

### 1.2.1. À grande échelle

#### Vannes, porte d'entrée du territoire

Vannes constitue une porte d'entrée pour les nouveaux arrivants sur le territoire : en effet, la ville capte près d'un nouvel habitant sur deux. Les autres habitants se dirigent préférentiellement vers les communes ayant un accès direct au Golfe ou à l'Océan, ou dans les pôles urbains principaux (notamment Elven, Plescop, Ploeren).

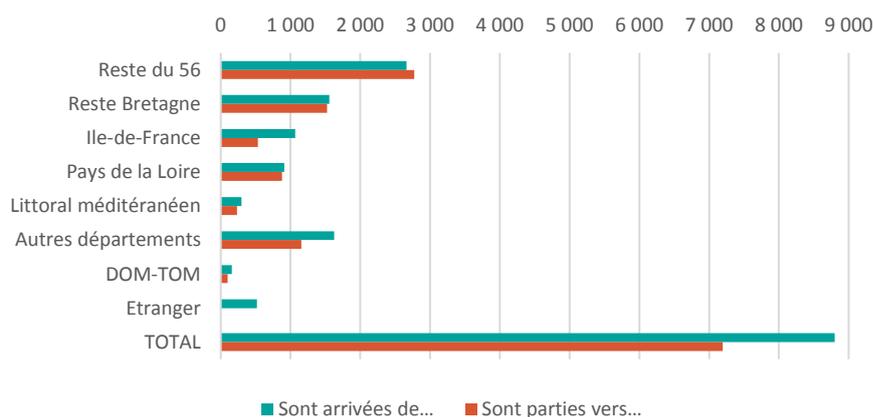
On peut ainsi identifier :

- l'attractivité liée à l'offre locative (tant privée que publique) de Vannes et des pôles urbains qui facilite les installations de ménages (accueil des étudiants, des actifs migrants, etc.) qui s'y implantent avant éventuellement d'acquiescer dans d'autres communes
- l'attractivité paysagère et résidentielle autour du Golfe, qui semble concerner des personnes ayant fait un choix résidentiel avant celui de l'activité ou des services.

#### > Un territoire où on arrive plus qu'on n'en part...

Nombre de personnes arrivées ou parties de GMVA entre 2013 et 2014

Source : INSEE



A noter : le territoire voit aussi partir un certain nombre d'habitants vers le reste du département (solde négatif). Sont concernés d'autres pôles urbains (Auray, Lorient, Pontivy, Ploërmel) mais aussi des territoires limitrophes et leurs communes rurales notamment au nord et à l'est (St-Jean-Brévelay, Sérent, Saint-Guyomard).

#### Des échanges avec le littoral méditerranéen

Mythe ou réalité ? Les échanges avec les départements littoraux méditerranéens existent bel et bien.

En effet, si des habitants partent vers le Sud et d'autres remontent vers le Golfe du Morbihan, le solde des migrations résidentielles est légèrement positif pour le territoire morbihannais.

L'héliotropisme n'est donc plus la seule règle. *Reste à savoir si ces nouveaux habitants ont des attaches familiales avec le territoire ou relèvent d'un signal faible de migration climatique.*

## 1.2.2. Dans le territoire

### Des communes périurbaines et rurales qui s'affirment

La polarisation de Vannes est moins évidente quant aux échanges internes à l'agglomération. En effet, moins d'une personne sur quatre a quitté une commune du territoire pour y emménager. Si les principaux pôles urbains constituent les principaux lieux d'échanges du territoire, Saint-Avé et Séné se distinguent parmi les autres communes par le fort turn-over. A contrario, les communes situées aux franges du périmètre (de Brandivy à la Trinité-Surzur) ont été le lieu de destination de 17% des mouvements, contre 14% pour Saint-Avé et Séné.

### > Des échanges internes plutôt dirigés vers les communes périurbaines ou rurales

Source : INSEE

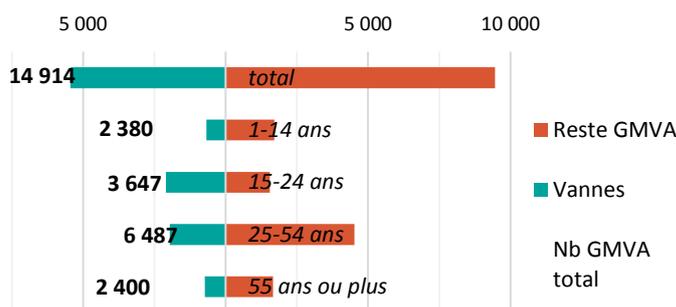
Au sein de GMVA...	Sont partis de...	Sont arrivés à...
Séné+St Avé	16%	14%
Vannes	28%	23%
Reste des communes	56%	63%

Nota : 28% des personnes ayant déménagé sur le territoire ont quitté Vannes pour une autre commune du périmètre GMVA. 23% des personnes ayant déménagé sur le territoire ont élu domicile à Vannes.

### > Vannes capte étudiants et jeunes actifs (15-24 ans)

Profil par âge des personnes qui résidaient auparavant dans une autre commune

Source : INSEE



### 5 875 personnes

ont changé de commune sur le territoire entre 2013 et 2014

1/2 vient de Bretagne

1/3 vient du Morbihan

1/10 vient d'Île-de-France

### Vannes capte 48%

des nouveaux arrivants

### 15 000 personnes

habitaient ailleurs que dans leur commune un an auparavant en 2014

Près d'1 pers. sur 2 qui résidait hors Morbihan a élu domicile à Vannes

## 1.3. Une géographie socio-économique très marquée

### 1.3.1. Une taille des ménages qui diminue

#### Des ménages de plus en plus petits ...

En 50 ans, la taille des ménages a diminué d'une personne : alors qu'on comptait en moyenne trois personnes par ménage en 1968, on n'en compte plus que deux en 2014. Phénomène général en France, le territoire n'échappe pas à cette tendance. Elle y est même légèrement plus marquée qu'à l'échelle du Morbihan, de la Bretagne que de la France.

Sur GMVA, les personnes seules sont particulièrement bien représentées, leur proportion a d'ailleurs augmenté depuis 2009, tout comme celle des familles monoparentales.

#### ... mais pas partout

Les communes rétro-littorales se distinguent par une taille des ménages supérieure aux moyennes départementale, régionale et nationale grâce à l'arrivée d'une population familiale attirée par des prix fonciers moins élevés que sur le littoral.

Ainsi, une spécialisation géographique apparaît : deux couronnes concentriques se dessinent autour de Vannes, avec une population de plus en plus familiale en s'éloignant, alors que Vannes comme la plupart des villes héberge beaucoup de personnes seules. La Presqu'île de Rhuys, tout comme les communes insulaires ou de presqu'île (Larmor-Baden), s'inscrivent aussi dans cette tendance liée au vieillissement de leur population et à une pression foncière littorale qui génère des prix prohibitifs pour la plupart des familles.

#### ... et selon les types de logements

La taille moyenne des ménages (TMM) est plus élevée dans l'individuel : 2,39, en lien avec un accueil familial. La taille des ménages décroît rapidement suite au départ des enfants - d'où un vieillissement en général assez rapide des communes de 1<sup>ère</sup> couronne dont le développement a plus de 20 ans et dont les jeunes décohabitent par strate démographique.

En collectif, la TMM est de 1,6 en lien avec la typologie des logements (plus petits) et l'accueil de jeunes, de célibataires, de familles monoparentales et de personnes âgées.

#### ... et de façon plus lente

À l'intérieur des zones urbaines, il y a des distinctions entre centre et extension, avec des demandes de plus en plus soutenues des

**2,11 personnes par ménage**

en 2014

**1 ménage sur 3**

a des enfants en 2014

Le desserrement caractérise le processus par lequel de moins en moins de personnes habitent dans un logement donné. Cela s'explique à la fois par des phénomènes sociétaux (augmentation des séparations conjugales) mais aussi par le vieillissement de la population (départ des enfants du domicile des parents et maintien à domicile des personnes âgées).

Le desserrement des ménages interroge directement le volume de production de logements et leur programmation (notamment en termes de taille).

Alors que pour loger 1000 personnes, il fallait 310 logements en 1968, il en faut 475 en 2014.

Sur la base de 1 000 personnes, la diminution de la taille des ménages de 0,1 point équivaut ainsi à une augmentation du nombre de ménages de 1%.

ménages âgés pour un « retour » près des services. Dès lors la taille des ménages s’y réduit, mais en dessous de 2, elle baisse plus lentement.

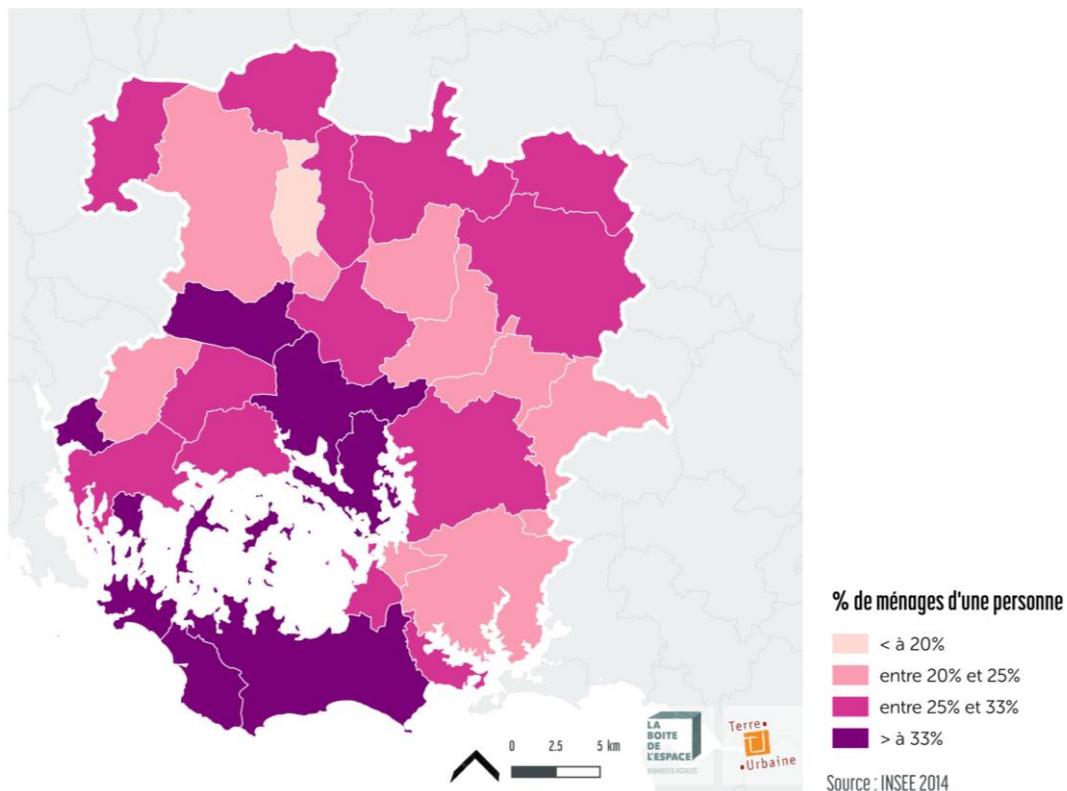
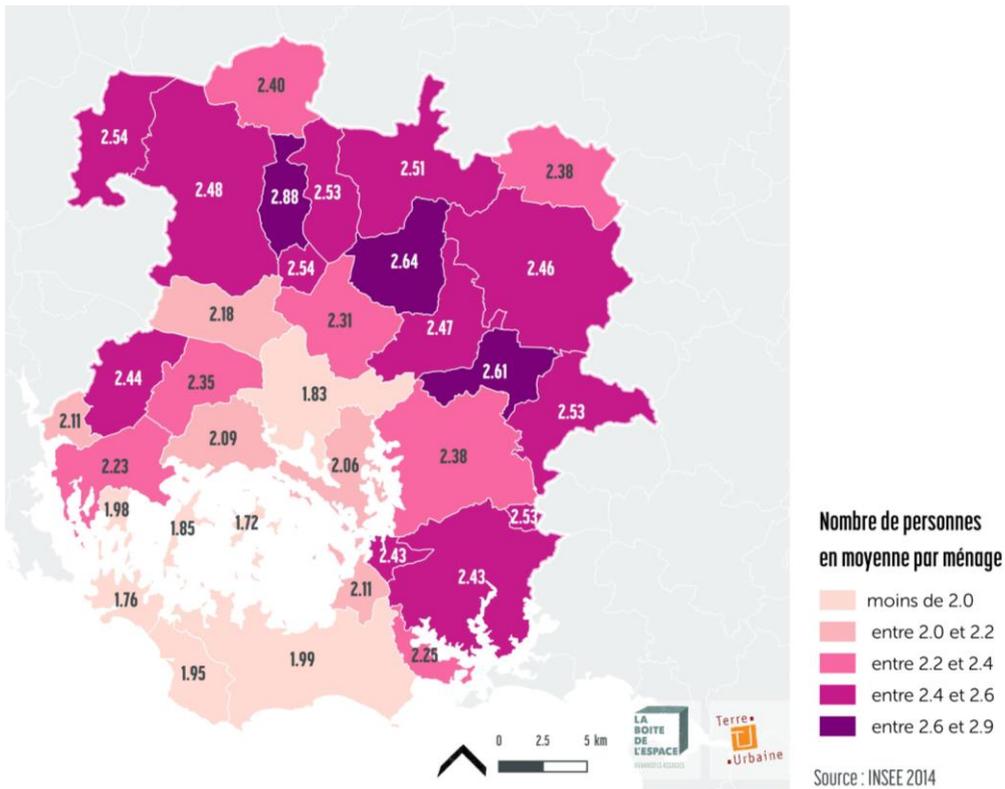
Le desserrement « consomme » moins de logements qu’auparavant ; sa part dans le point mort tend à se réduire : 27 % des logements produits y ont été dédiés entre 2009 et 2014. En revanche il est fortement différencié entre les secteurs en raison des phénomènes de décohabitation des jeunes et des séparations.

### Évolution 2009/2014 de la taille moyenne des ménages

source INSEE

	GMVA	Vannes	1 <sup>ère</sup> couronne	2 <sup>ème</sup> couronne	Presqu’île et îles
2009	2,18	1,85	2,40	2,51	2,01
2014	2,11	1,83	2,25	2,44	1,95

> Une géographie des familles et des personnes seules



## 1.3.2. Une population qui vieillit

### Un territoire qui vieillit

Le territoire connaît un vieillissement soutenu de la population, particulièrement accentué sur le littoral. On compte ainsi plus de personnes âgées de plus de soixante-cinq ans que de moins de 20 ans.

Phénomène de longue date, ce vieillissement continue à s'observer sur la dernière période. Les moins de 45 ans ne progressent plus et diminuent (-0.3% par an), alors que les plus de 45 ans progressent régulièrement. Avec un faible dynamisme des naissances, la population est peu renouvelée.

Toutefois, le territoire est marqué par une bonne représentation des 15-29 ans par rapport aux échelles de référence. Comme Lorient, Vannes arrive à capter et retenir étudiants et jeunes actifs grâce à une offre d'enseignement supérieur et d'emploi. Plus généralement, le territoire témoigne d'une meilleure résistance au vieillissement que le territoire voisin d'Auray-Quiberon où les personnes de plus de 60 ans sont davantage représentées.

Pour autant, certaines communes plus particulièrement littorales et insulaires, sont fortement marquées avec un indicateur de vieillesse supérieur à 3 et même plus de 5 à Arzon.

### > Les indicateurs de vieillesse renforcée du littoral

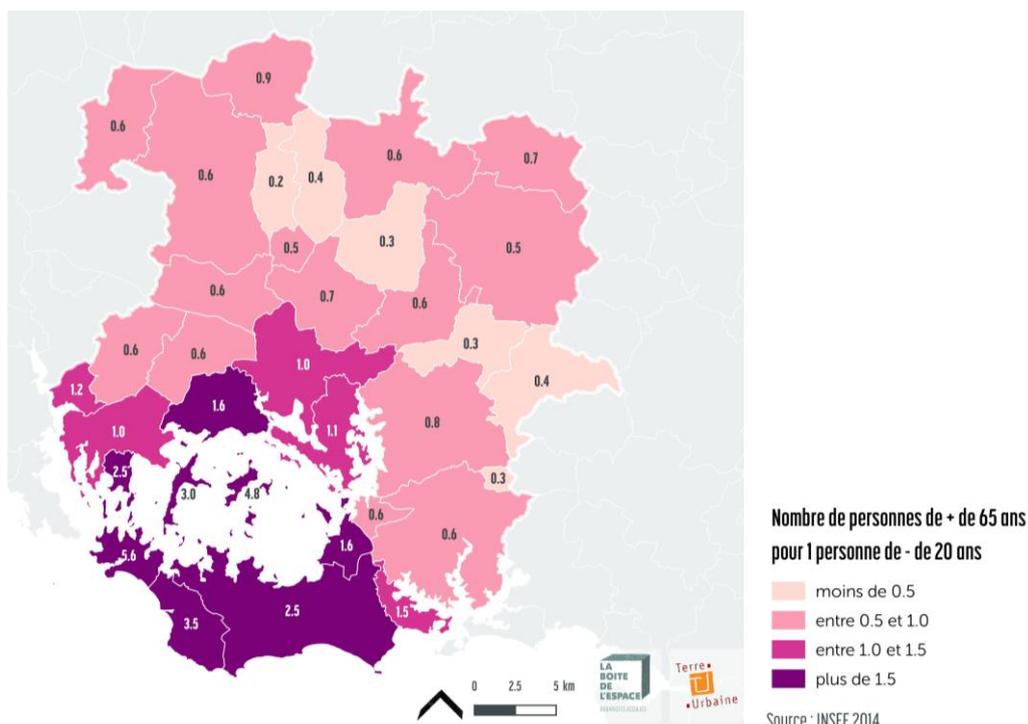
Source : INSEE

**Près de 3 personnes sur 10 ont plus de 60 ans en 2014**  
(28%)

**Un peu plus de 2 personnes sur 10 ont moins de 20 ans en 2014**  
(23%)

L'indicateur de vieillesse est le rapport entre la population âgée 65 ans et + et celle des moins de 20 ans.

Proche de 1, il témoigne d'un équilibre entre ces deux classes d'âge. Plus l'indice est fort plus le rapport est favorable aux personnes âgées, plus il est faible plus il est favorable aux jeunes.

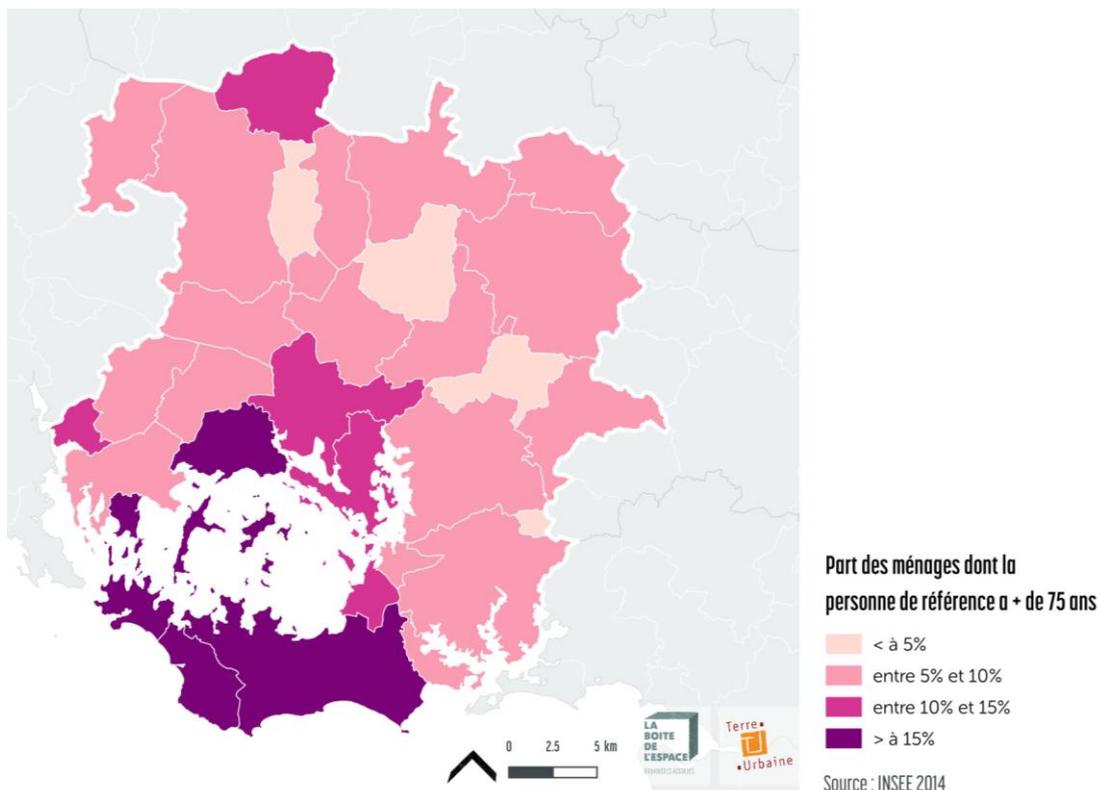


## Communes âgées, communes de jeunes

Cette dynamique partagée de vieillissement a été plus ou moins marquée selon les communes. Les communes de la Presqu'île de Rhuys, accueillant déjà en 1968 une population plus âgée, ont vu le déséquilibre en faveur des seniors s'accroître fortement. On y compte aujourd'hui 1 jeune de moins de 20 ans pour 2 personnes de plus de 60 ans. Ce déséquilibre concerne aussi les communes du nord du Golfe.

### > Une géographie des ménages âgés

Source : INSEE



A l'inverse, les communes de la deuxième couronne vannetaise ont bénéficié d'un dynamisme avec l'accueil de ménages avec enfants qui a permis de contrebalancer leur vieillissement tendanciel

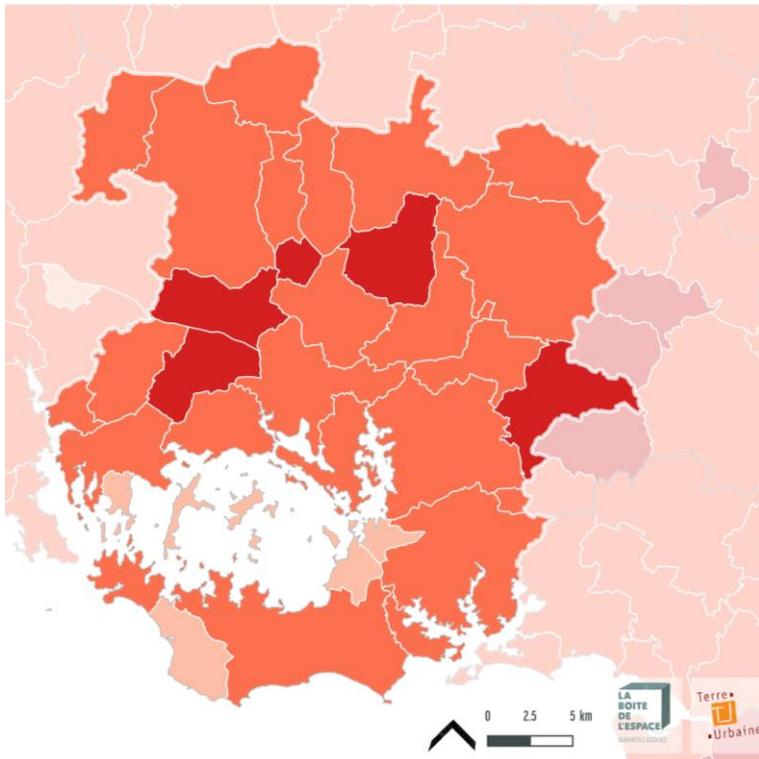
Cette tendance au vieillissement de la population interroge l'offre d'équipements et d'adéquation entre :

- les besoins en emplois de services aux personnes
- la présence d'une population active pour les besoins des aînés
- l'offre de logements adaptés au vieillissement et proche des services.

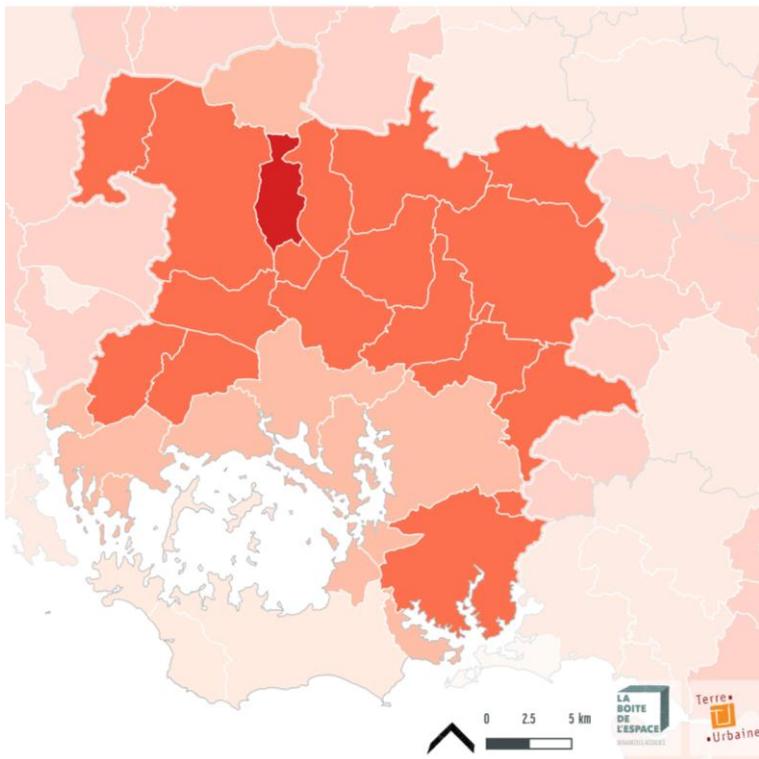
## > Où sont les jeunes ?

### Evolution de l'indice de jeunesse - 1968 et 2014

Source : INSEE/Observatoire des territoires



Indice de jeunesse par commune en 1968



Indice de jeunesse par commune en 2014

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

Proche de 100, il témoigne d'un équilibre entre ces deux classes d'âge. Plus l'indice est fort plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est faible plus il est favorable aux personnes âgées.

Nombre de personnes de - de 20 ans pour 100 personnes de + de 60 ans

- < à 25
- 25 à 50
- 50 à 75
- 75 à 100
- > à 100

Source : INSEE 2014 données harmonisées

Nombre de personnes de - de 20 ans pour 100 personnes de + de 60 ans

- < à 25
- 25 à 50
- 50 à 75
- 75 à 100
- > à 100

Source : INSEE 2014 données harmonisées

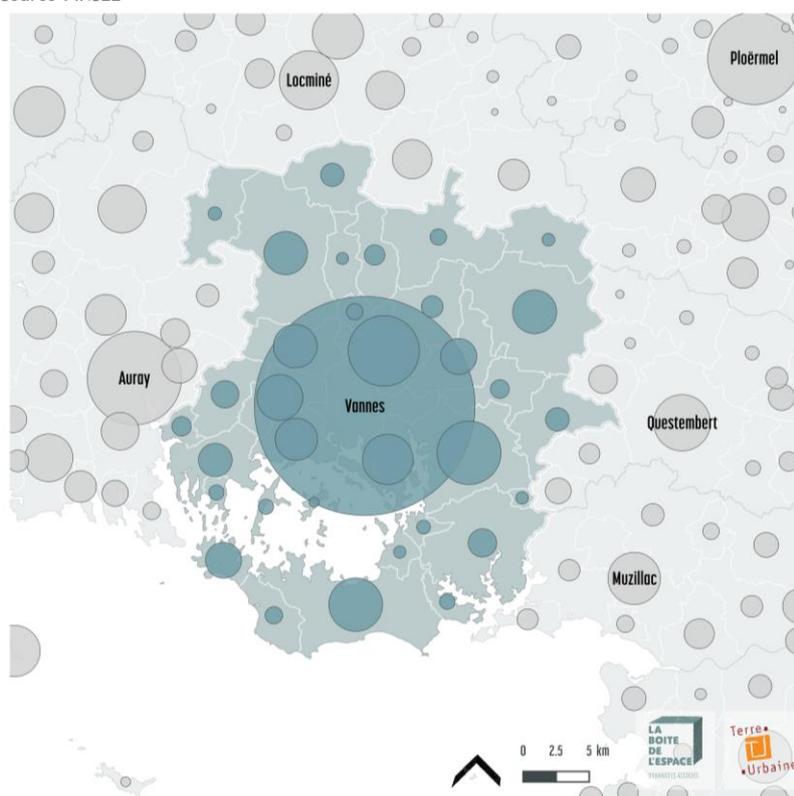
### 1.3.3. Emploi : un territoire historiquement dynamique

#### Une dynamique ancienne

La dynamique de l'emploi est inscrite de longue date sur le territoire. Le nombre d'emplois a presque doublé en 40 ans et la dynamique s'est confirmée depuis les années 2000 avec un nombre d'emplois qui a progressé plus vite qu'aux autres échelles de comparaison (zone d'emploi, Morbihan, Bretagne, France).

#### > Des emplois concentrés autour de Vannes et certaines communes

Nombre d'emplois par commune  
Source : INSEE



**70 270 emplois**  
dont 7/10 à Vannes, Saint-Avé et  
Theix-Noyal  
en 2014

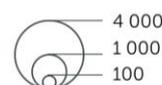
**+0,3%/an**  
entre 2009 et 2014

#### > Une forte dynamique de l'emploi

Evolution du profil évolution de  
l'emploi entre 1999 et 2014  
Source : INSEE

<b>GMVA</b>	27%
Zone d'emploi de Vannes	21%
Morbihan	17%
Bretagne	17%
France	13%

Nombre d'emplois par commune



Source : INSEE 2014

#### Un ralentissement fort depuis 2009 et une hausse sensible du chômage

Après des décennies de croissance à plus de 1% par an, la dynamique des emplois se ralentit depuis 2009 (0,3% par an). Elle est notamment marquée par une diminution de la part des emplois salariés depuis 2009 (-1,5 point), qui reste quand même largement représentée, avec près de 85% des emplois.

Impacté par le contexte économique dégradé au niveau international et national, notamment par la crise économique de

2008, le marché de l'emploi vannetais a vu le chômage progresser depuis, mais se place dans la moyenne de ce qui peut s'observer dans d'autres zones d'emplois.

Le taux de chômage s'élève ainsi à 8,4% pour la zone d'emploi de Vannes fin 2017 et s'inscrit dans la moyenne de ce qui peut être observé sur les territoires de comparaison (*traitement Pôle emploi de l'INSEE pour le troisième 2017*).

### 1.3.4. Population active

#### Un nombre d'actifs occupés qui stagne

71,8% de la population en âge de travailler occupe un emploi ou en recherche un en 2014 (72 850 actifs). Avec un taux d'activité légèrement plus faible que d'autres échelles de comparaison, l'agglomération se distingue par la présence d'étudiants et de jeunes retraités qui représentent près d'une personne sur cinq en âge de travailler.

Les actifs sont le plus souvent en emploi (62,7% des 15-64 ans), mais la part de ceux qui sont en recherche d'emploi a augmenté depuis 2009. Dans le même temps, la part d'inactifs a diminué, témoignant peut-être aussi d'un contexte économique moins favorable, avec une difficulté d'insertion des jeunes actifs autrefois étudiants, et d'un allongement de la durée d'activité (forte augmentation du taux d'activité des 55-64 ans).

#### > Un peu moins d'actifs et plus d'inactifs que dans le Morbihan

Répartition de la population en âge de travailler selon son statut d'activité (%)

Source : INSEE

	2014	GMVA	Morbihan
<b>Part d'actifs (%)</b>		<b>71,8</b>	<b>72,6</b>
dont actifs occupés (%)		62,7	63,5
dont chômeurs (%)		12,7	12,5
<b>Part d'inactifs (%)</b>		<b>28,2</b>	<b>27,4</b>
dont étudiants (%)		10,6	9,2
dont retraités (%)		10,6	10,7
dont autres inactifs		7 101	33 526

	Taux d'activité	Taux de chômage
GMVA	71,8%	12,7%
Morbihan	72,6%	12,5%
Bretagne	72,9%	11,7%

**72 850 actifs** (en emploi ou en recherche)  
soit **7 personnes sur 10** en âge de travailler  
en 2014

**+0,5%/an**  
entre 2009 et 2014

**1 personne sur 5 en âge de travailler est encore étudiante ou déjà retraitée**  
en 2014

La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

### 1.3.5. Catégories socio-professionnelles

#### Une surreprésentation des catégories socioprofessionnelles du tertiaire

La surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires et employés par rapport à ce qui peut être observé dans le Morbihan constitue une caractéristique forte du territoire.

Avec plus de 70 000 emplois en 2014 dont une majorité appartenant à la sphère présente (73,5%), la proximité d'autres pôles d'emplois sur les territoires voisins, GMVA est le lieu de résidence de nombreux actifs.

Si près d'une personne sur trois est retraitée, les retraités ne sont pas si surreprésentés par rapport à ce qui peut être observé dans le Morbihan, ou encore sur le territoire voisin d'Auray-Quiberon.

**1 habitant sur 3**

est **retraité** en 2014

**1 habitant sur 3**

est **employé** ou relève des **professions intermédiaires** en 2014

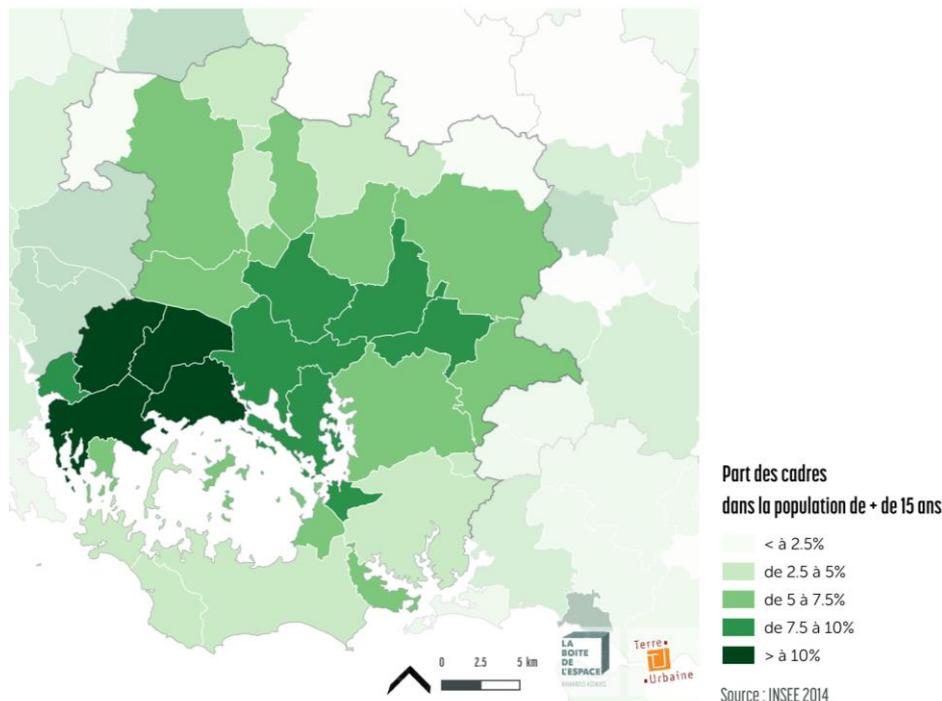
#### Une forte spécialisation géographique :

- Les communes littorales et notamment la Presqu'île de Rhuy, ont une surreprésentation des retraités.
- les catégories socio-professionnelles supérieures sont concentrées dans les communes du cœur de l'agglomération, notamment à l'ouest de Vannes.
- Les professions intermédiaires et employés sont positionnés dans les communes rétro-littorales.

#### > Une géographie socioprofessionnelle calquée sur les prix fonciers :

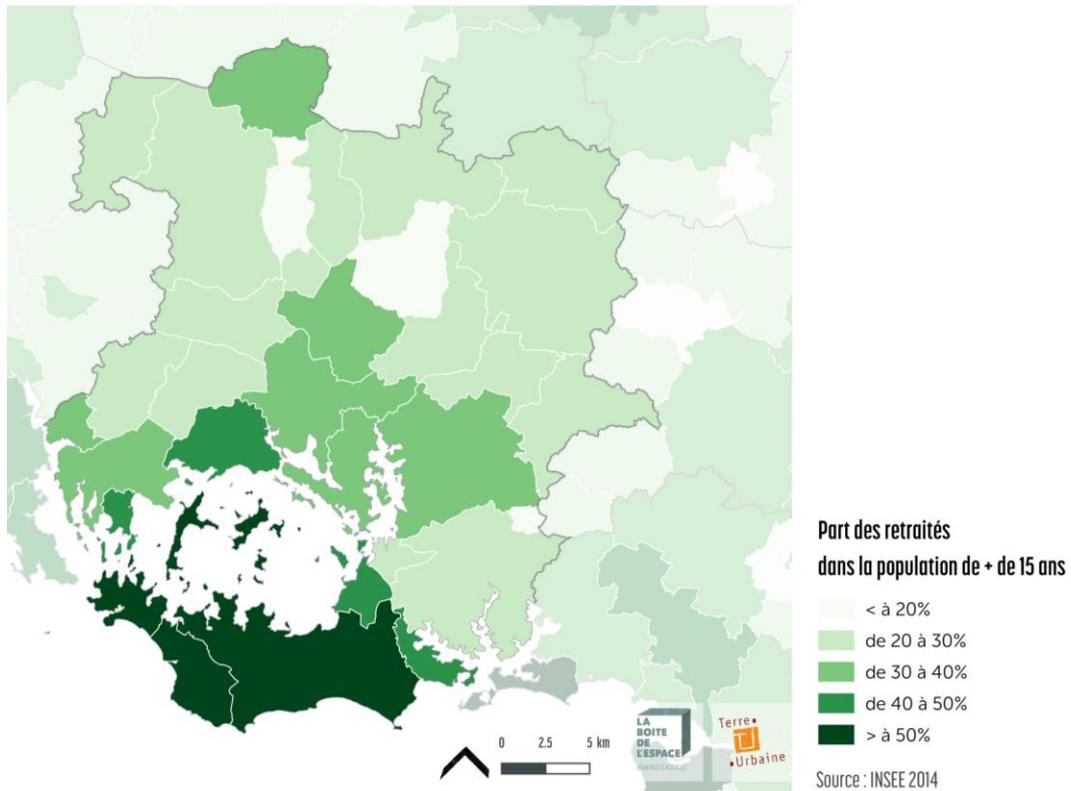
*cadres sup' et professions intellectuelles (part des 15 ans et + ) entre Vannes et Auray*

Source : INSEE 2014



*Golfe et littoral pour les retraités (part des 15 ans et +)*

Source : INSEE 2014



## 1.3.6. Revenus<sup>2</sup>

### Des ménages de l'agglomération globalement privilégiés

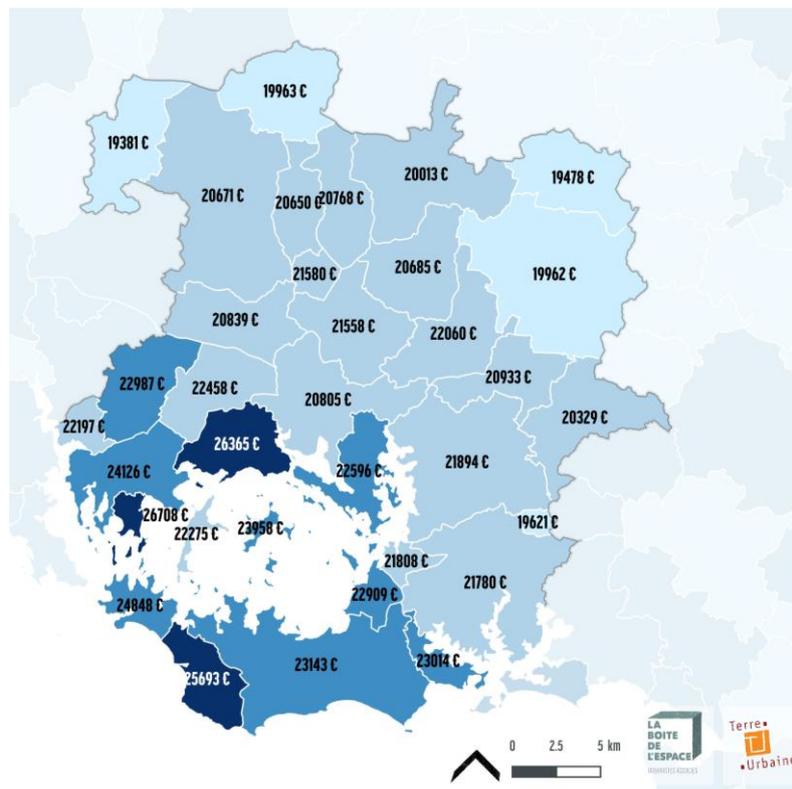
La population est plutôt riche : + 55 % des ménages déclarent un revenu > 30 000 €/an, avec un maximum de 69 % à Arradon.

Avec un revenu médian moyen de 22 000 €, la population de l'agglomération dispose d'un niveau de vie globalement supérieur aux moyennes nationale et bretonne. Si certaines communes se distinguent notamment par un niveau de vie médian de plus de 25 000 € par unité de consommation (Arradon, Larmor-Baden, Saint-Gildas de Rhuys), 19 communes sont en dessous.

### > Des revenus plutôt élevés qui témoignent d'un effet littoral

Revenu médian disponible (€) par unité de consommation en 2014

Source : INSEE



A noter que les revenus des ménages habitant autour du Golfe et de la Presqu'île sont alimentés par une part importante de pensions, retraites et rentes.

<sup>2</sup> Les indicateurs sont soumis au secret statistique pour garantir la confidentialité des données. L'observation n'est ainsi pas disponible sur certaines communes du territoire.

### Le revenu disponible médian par unité de consommation

en 2014 / par commune

de 19 380 € à 26 710 €  
soit 1615 € à 2 225 € / mois

Morbihan	20 300 €
Bretagne	20 470 €
France	20 370 €

Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (uc). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

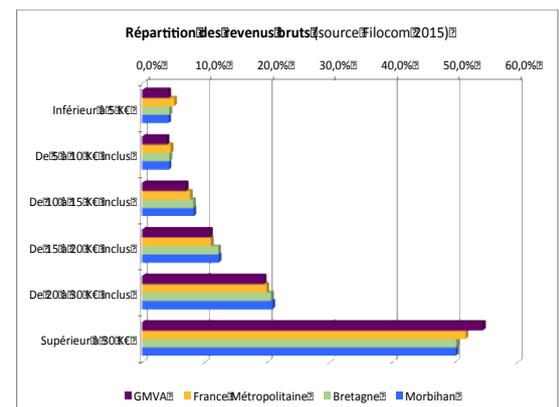
Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : contribution sociale généralisée (CSG), contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS).

### Médiane du niveau vie (en €)



Source : INSEE - Filosofi 2014



Les revenus de la population des communes situées au nord de Vannes sont largement le fait de revenus d'activités.

### Des écarts accrus au sein des communes

Comme dans tous les départements bretons, les écarts de revenus entre ménages dans le Morbihan (2,5) sont plutôt moins forts qu'au niveau national (3,9). Mais à l'échelle communale, les réalités sont contrastées et plus en lien avec la faiblesse de la part des classes moyennes dans des communes à l'immobilier très cher, où seuls les locataires du parc social viennent contrebalancer les niveaux de revenus des propriétaires. Certains quartiers, voire bourgs, présentent ce grand écart entre population et manque de représentants d'une population familiale intermédiaire partie acheter en 2<sup>ème</sup> couronne.

A noter que si Vannes se distingue par d'importants écarts, c'est autant par la présence de quartiers pauvres que par celle de programmes immobiliers « haut de gamme » qui laissent là aussi peu de place pour les ménages à revenu modeste et les classes moyennes. C'est également le cas sur le littoral. Cela interroge la capacité du territoire à accueillir les actifs.

Le rapport Gini met en évidence l'écart entre les 10% les plus riches et les 10% les moins riches. C'est une des mesures de l'inégalité des revenus des ménages : plus il est élevé, plus les écarts sont importants.

### Indice de Gini - 2014

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA,  
Fichier localisé social et fiscal / via  
France découverte

<b>Arzon</b>	<b>3,2</b>
<b>Vannes</b>	<b>3,1</b>
<b>Baden</b>	3
<b>Arradon</b>	2,9
<b>Sarzeau</b>	2,7
<b>Séné</b>	2,5
<b>Morbihan</b>	2,5
<b>Bretagne</b>	2,5
<b>France</b>	2,9

### Résumé

- Une agglomération attractive et dynamique tant en terme démographique qu'en matière d'emplois, dans un territoire du Sud Morbihan aux tendances également favorables.
- Un territoire diversifié en terme de structure urbaine et de composition sociodémographique.
- Un vieillissement très marqué sur le littoral et Vannes.
- Un territoire privilégié avec des CSP supérieures et de forts revenus.
- Des écarts de revenus qui illustrent une grande diversité sociale et une montée des inégalités.
- Une taille moyenne contrastée qui mettent en évidence des cycles de vieillissement et de peuplement représenté globalement par un cercle concentrique s'éloignant du littoral et du golfe.
- Des écarts qui se creusent entre les communes et le risque de voir partir les ménages modestes du cœur d'agglo.

## 2. L'habitat

### 2.1. Une offre massive de logements

#### 2.1.1. Un développement continu du parc

##### ⇒ La forte dissociation logement/population

Avec plus de 104 500 logements pour 165 761 résidents permanents, GMVA dispose d'un parc conséquent.

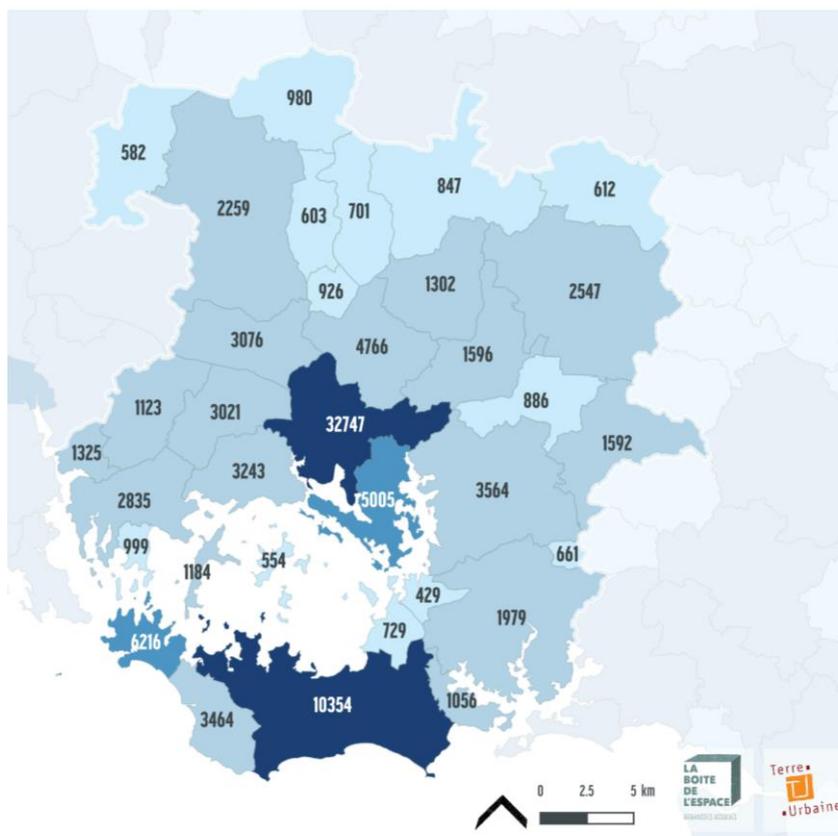
La ville-centre en accueille un petit tiers (32%) et la 1<sup>ère</sup> couronne un quart.

Le secteur littoral, bien qu'abritant 10 % de la population de GMVA, en concentre 21%.

##### > Des logements en nombre autour du Golfe

Nombre de logements en 2014

Source : INSEE



Plus de 104 500 logements

Un parc de logements concentré sur :

- Vannes
- La 1<sup>ère</sup> couronne
- Le littoral
- Les pôles secondaires

⇒ Un parc récent

L'accroissement du nombre de logements est massif depuis 17 ans : 30 % du parc a été construit depuis 2000, soit plus de 31 000 logements.

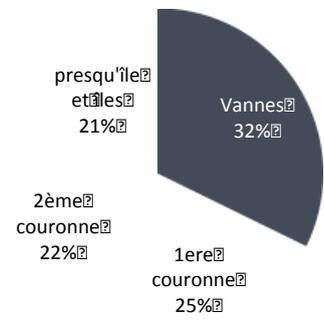
Ce développement est accompagné par :

- Une surreprésentation des logements récents, notamment en 1<sup>ère</sup> couronne et une continuité urbaine qui s'affirme entre Vannes et ses communes limitrophes
- Un développement majeur et récent dans nombre de communes rurales où le développement de la construction neuve associé à la recherche d'un foncier moins onéreux, a porté leur croissance
- Une réduction proportionnelle de la perception des centres bourgs traditionnels
- une dissolution du patrimoine ancien au sein des logements récents
- De vastes extensions pavillonnaires
- Des opérations de renouvellement urbain qui reçoivent centres et zones urbaines.
- La mobilisation de l'ensemble du parc existant - tout ou presque est réhabilité, transformé - tout bien acquiert de la valeur

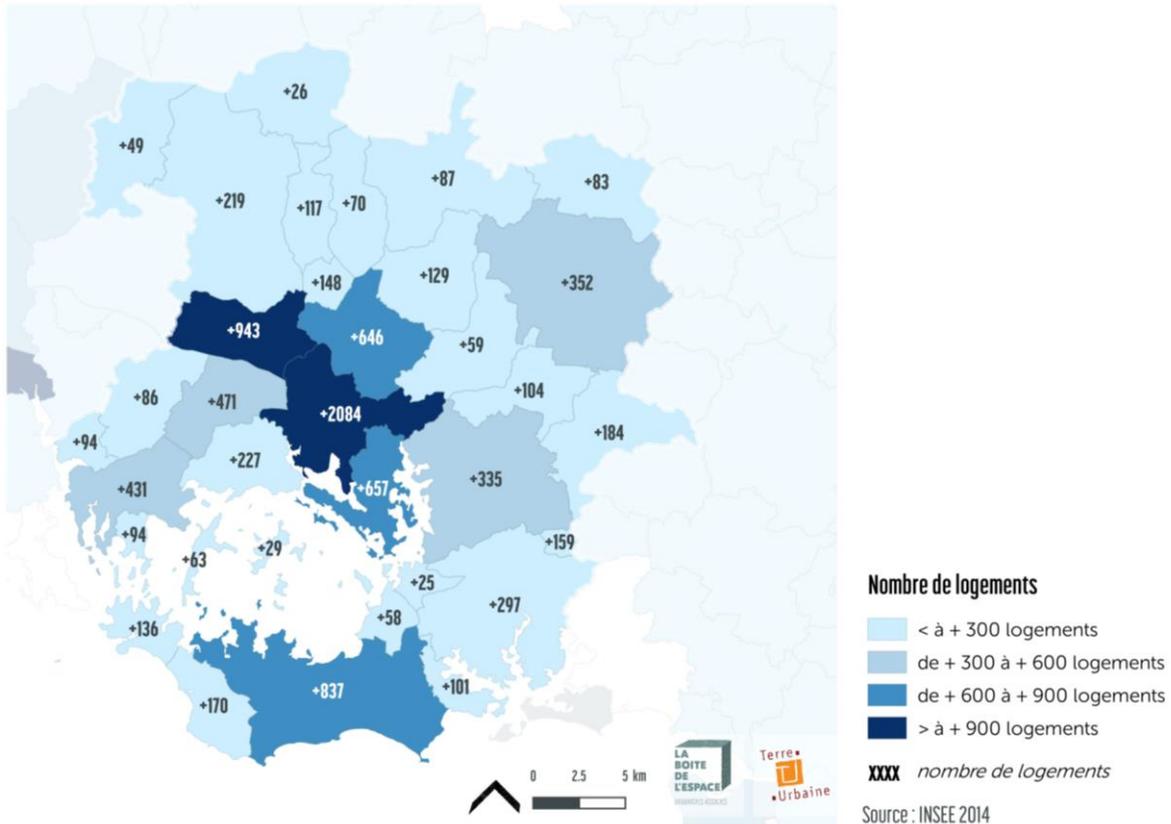
Ce phénomène de dispersion de l'habitat s'étend vers le Nord en s'éloignant de Vannes.

Il se retrouve plus particulièrement dans les communes littorales, en bord du Golfe ou sur la Presqu'île.

répartition du parc de logements  
(source Filocom 2015)

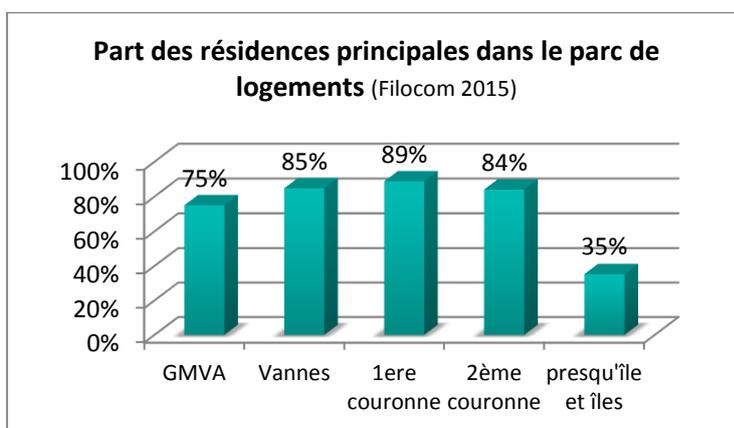


> *Toujours plus de logements autour du Golfe, en 1<sup>ère</sup> couronne et sur la presqu'île depuis 2000*



⇒ Une diffusion des résidences principales en 2<sup>ème</sup> couronne

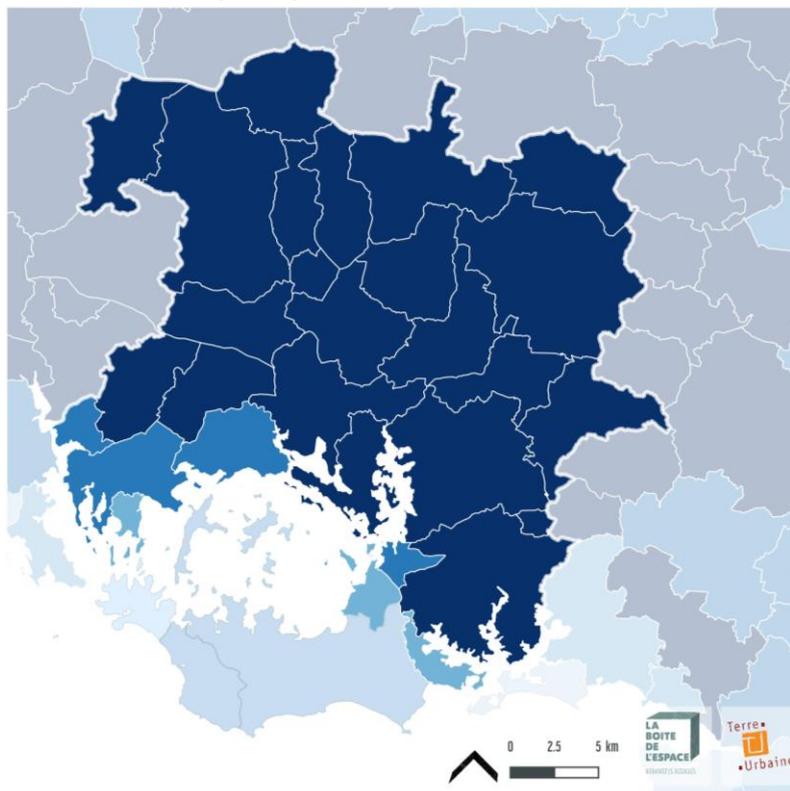
La part des Résidences Principales (RP) représente 75 %, soit une stabilité relative de leur proportion. Au regard des équilibres précédents, (85 % de RP sur l'ex-Vannes Agglo), l'évolution est forte en lien avec la situation de la Presqu'île de Rhuy.



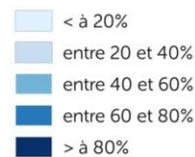
*Plus de 7 logements sur 10 sont des résidences principales = 78461 RP*

*Une exception notable sur le secteur littoral : 1 sur 3*

> *Les résidences principales en rétro littoral*



Part des résidences principales

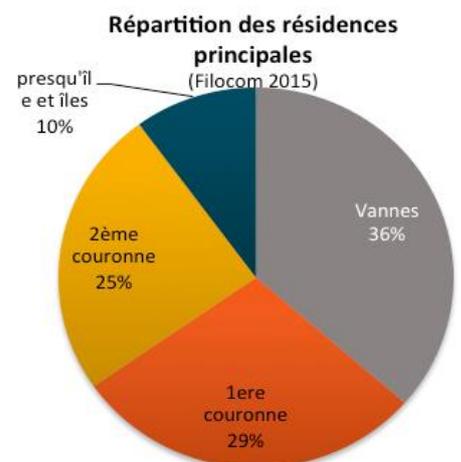


Source : INSEE 2014

Si Vannes concentre logiquement 36 % des Résidences Principales de l'agglomération, la ville centre perd progressivement son rôle moteur au sein de l'intercommunalité avec une progression de seulement 5 % en 5 ans.

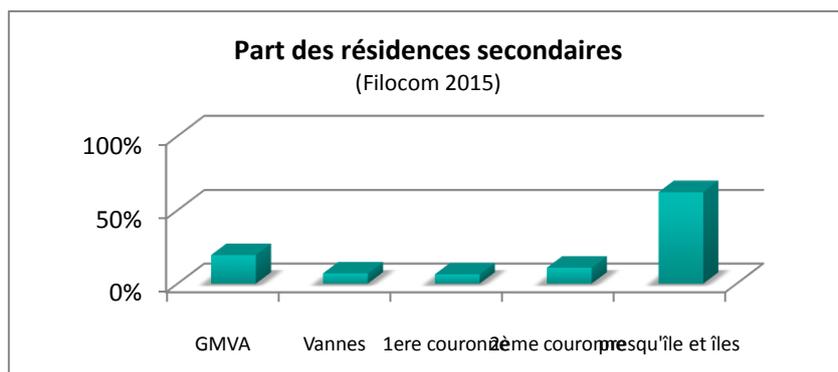
La 2<sup>ème</sup> couronne compte de plus en plus, et avec une croissance de 9 % en 5 ans elle se rapproche du rythme et de la masse de la 1<sup>ère</sup> couronne qui continue toujours sa croissance soutenue (+ 10% en 5 ans).

Logiquement, du fait de son caractère balnéaire et de son activité touristique prégnante, les secteurs de la presqu'île et des îles comptent un gros tiers de RP dans leur parc de logements, en progression de 4 % depuis 2011.



⇒ Le Sud et les résidences secondaires

Sans surprise, la part des résidences secondaires est ultra majoritaire dans le secteur littoral, ce qui rend difficile l'accueil de population permanente.



Plus de 20 300 résidences secondaires

2/3 sur les communes littorales

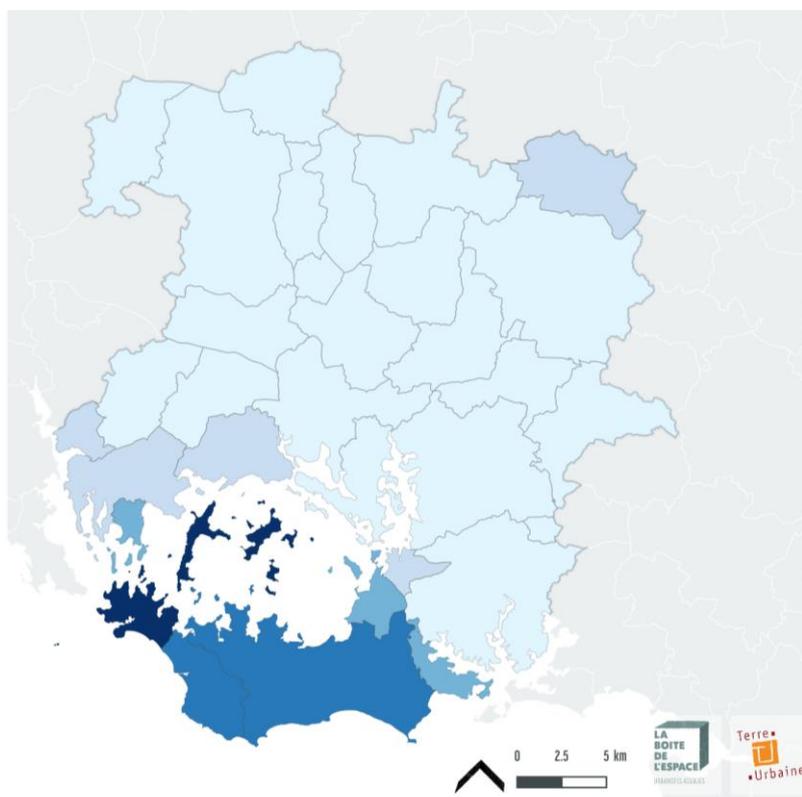
Globalement les Résidences Secondaires (RS) concernent 40 % des constructions neuves. C'est un marché immobilier qui se réalise plutôt dans l'ancien, animé par ces échanges poussant à une élévation majeure des prix, excluant la plupart des ménages locaux et des primo-accédants. Dans le neuf, la pression sur les prix en diffus est elle-aussi tirée par ce phénomène, d'autant plus que de nombreuses capacités en diffus sont dans des villages proches du littoral (ex. Penvins).



Plougoumelen

### > Les résidences secondaires en masse sur le littoral

Source : Insee



Cette prépondérance des résidences secondaires exprime évidemment la qualité touristique des sites et traduit de fait une

appropriation du territoire pour une occupation ponctuelle. Ceci dans un contexte où la ressource foncière se raréfie.

Par ailleurs, cette monopolisation du marché entraîne une baisse de la population permanente et des difficultés d'hébergement des actifs.

De fait, plusieurs enjeux en terme de logements émergent, et sont pris en compte par les collectivités qui perçoivent pour la plupart d'entre elles la nécessité d'interventions publiques pour :

- acquérir le foncier
- favoriser le renouvellement urbain et la densification
- développer une offre accessible aux ménages (locatifs publics, accession abordable)
- proposer une offre pérenne à long terme avec des moyens de maîtrise du foncier.



Larmor-Baden

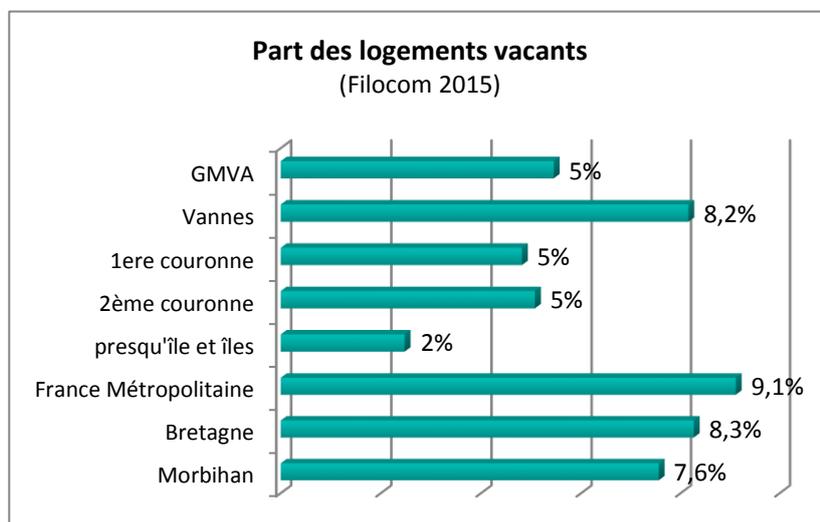
⇒ Une vacance plutôt contenue dans un marché tendu

La vacance des logements reste modérée avec 5 700 unités environ soit 5,5 % (Filocom 2015). En valeur absolue, c'est moins qu'en 2011 (environ 5 900 logements vacants).

Elle traduit une certaine adaptation de l'offre existante aux besoins du marché car le développement massif du nombre de logements n'a pas entraîné son accroissement, bien au contraire.

*La tension du marché actée par la réduction du nombre de logements vacants depuis 2011 :*

- 4% SUR GMVA
- 10 % À VANNES
- 15 % SUR SECTEUR PRESQU'ÎLE ET ÎLES

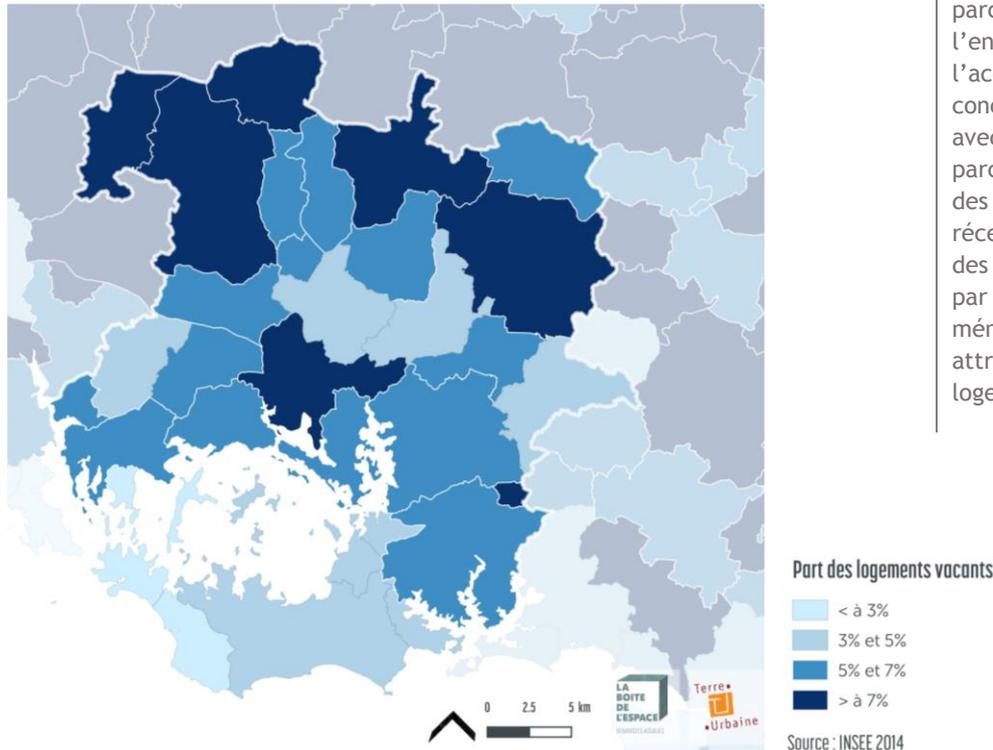


Sur le territoire, le faible taux de vacance exprime une forte pression de la demande, plus particulièrement sur quelques communes de la 1<sup>ère</sup> couronne et sur le littoral, où chaque cession trouve rapidement acquéreur et où l'offre locative est très insuffisante.

Avec 2750 unités et plus de 8 % de logements vacants, Vannes compte plus de la moitié des logements vacants, tant dans l'ancien

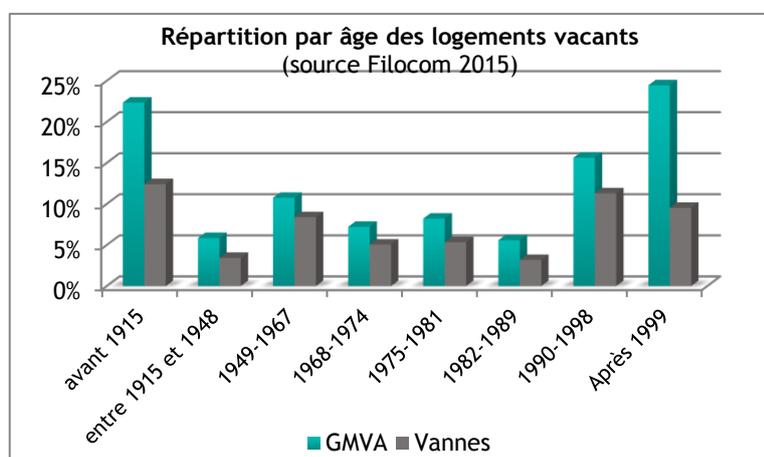
que dans le parc plus récent. Au-delà de l'ancienneté du parc et de son confort modeste dans les quartiers anciens, on peut interpréter cette vacance par une concurrence entre l'offre nouvelle et le patrimoine ancien, difficile à réhabiliter, onéreux et pas toujours accessible dans le centre-ville.

> *Les logements vacants sur vannes et l'espace rural éloigné*



Le taux de vacance illustre plusieurs phénomènes : la tension du marché mais aussi certains problèmes relatifs à la qualité du parc comme l'âge, le confort, l'ensoleillement, la localisation, l'accessibilité, le prix, la concurrence des offres entre elles avec une obsolescence induite des parcs un peu plus anciens (locatifs des années 90 vs locatifs très récents par exemple), ou encore des prix qui deviennent trop élevés par rapport à la capacité des ménages. Cela tend à rendre attractif ou obsolètes certains logements ou quartiers

Les communes rurales avec un patrimoine ancien au confort modeste comptent également nombre de logements vacants. Dans ces cas, l'offre nouvelle et abondante peut décourager et concurrencer l'acquisition et la réhabilitation du parc ancien, qui même si les prix se sont un peu stabilisés, restent toujours onéreuses. On peut aussi y voir un phénomène de rétention et de spéculation immobilières avec des propriétaires et notamment les héritiers qui attendent la reprise des prix.



22 % des logements vacants, soit 1 021, ont été construits avant 1915. Les effets des opérations de rénovation encouragées par l'agglomération et la pression immobilière ont permis de favoriser la reprise du parc ancien et d'éviter son obsolescence, valorisant ainsi la trame bâtie ancienne.

Il reste cependant encore des efforts de réhabilitation du parc ancien à Vannes, notamment dans le centre-ville afin d'améliorer la mobilisation des logements.

### > Logements vacants dans le centre-ville de Vannes en 2014

Source : Insee

	Logements vacants en 2014	Taux de logements vacants (%)
Zone rurale nord ouest	14	5%
<b>Zone d'activités de Kerniol</b>	<b>12</b>	<b>30%</b>
Ménimur 1	45	7%
St-Guen- Bilaire- Ménimur pavillonnaire	124	6%
Ménimur 2	50	6%
Zone d'activités de Kerlann	10	4%
Le Pargo-La Mare-Bois de Vincin	208	9%
Le Bondon	136	7%
Rohan	133	8%
Kerouer-Nord gare	124	9%
<b>Grande murailles-Boismoreau</b>	<b>293</b>	<b>14%</b>
Caserne-centre hospitalier	17	35%
Zone rurale Nord Est	7	4%
ZI du Prat	0	0%
Beaupré-La Lande Le Hesqueno-Grasdor	134	7%
Bernus- Kergyp- Keruzen- Campen	228	9%
<b>Ouest péri centre ville</b>	<b>311</b>	<b>16%</b>
<b>Intra Muros</b>	<b>265</b>	<b>22%</b>
<b>Est péri centre ville</b>	<b>251</b>	<b>13%</b>
Estuaire du vincin	8	19%
<b>Kercado 1</b>	<b>93</b>	<b>14%</b>
Kercado 2	125	9%
Cliscouët	39	5%
Conleau	89	6%
Trussac	187	9%
Rive gauche du port	110	9%
Tohannic	103	6%
<b>Parc des expos-Aquarium-Arcal</b>	<b>12</b>	<b>11%</b>
Pointe de Rosvellec	1	4%



Plaudren

La vacance des logements n'est cependant pas imputable qu'au parc ancien : dans le parc récent, elle est également soutenue = sur 5 697 logements vacants, 32 % (1 831 logements) ont été construits depuis 1990, pouvant laisser penser que le « choc de

l'offre » est peut-être un peu trop fort par rapport aux besoins ou que les logements construits ne correspondent pas parfaitement à la demande.

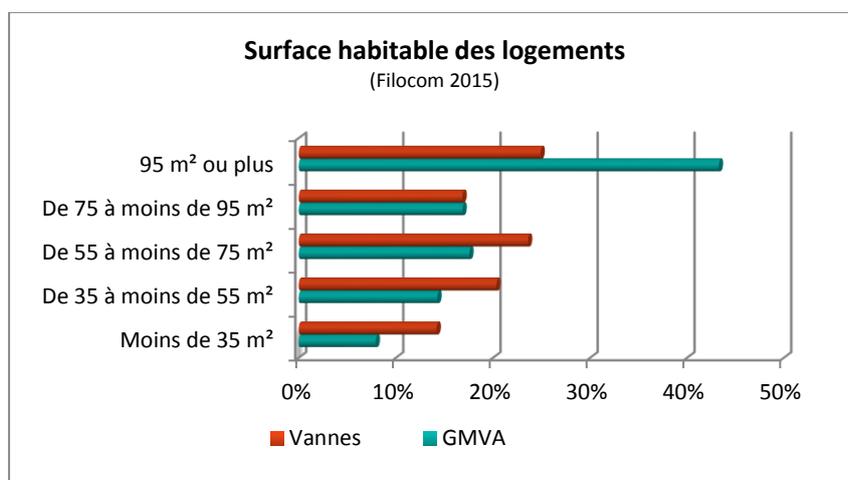
## 2.1.2. Un parc bien entretenu

### ⇒ De grands logements

La part prédominante de la maison, notamment de la maison récente, induit une taille élevée des logements : plus de 40 % ont 5 pièces et/ou une surface d'au moins 95m<sup>2</sup>.

Vannes, et plus particulièrement les quartiers Nord, Ouest et Centre concentrent des logements plus petits, en lien avec l'offre en collectif de petits appartements et studios dédiés notamment aux étudiants. Cette typologie recoupe également les quartiers du centre-ville au bâti ancien, serré, souvent rénové et transformé en petits logements.

De fait, l'absence de grands logements familiaux à prix abordable sur la ville-centre y rend difficile le maintien des familles et contribue à leur « évasion » dans les communes périphériques.



À l'échelle de GMVA, le secteur de la presqu'île et des îles, tout comme les communes de la 2<sup>ème</sup> couronne, renforcent les extrêmes avec une part de très grands logements encore plus importante (au moins 45 % font 95 m<sup>2</sup> ou plus).

En 1<sup>ère</sup> couronne, du fait du développement du collectif, la part des très grands logements est plus mesurée et représente le tiers de l'existant.

Compte tenu d'un tel parc, les ménages en sur-occupation de leur logement sont assez peu nombreux (546 identifiés par Filocom en 2015) dont 162 en sur-occupation lourde (68 à Vannes).

Si on prend en compte la sur-occupation prise en compte au titre de la DALO, on atteint 292 ménages, dont 120 à Vannes.

⇒ Des logements confortables<sup>3</sup>

Le caractère récent du parc ainsi que la forte dynamique de réhabilitation expliquent le caractère « confortable » du parc selon les données Filocom.

Il y a très peu de logements dégradés au titre du cadastre (catégories 7 et 8). Ils sont situés en zone littorale et dans la partie rurale Nord.

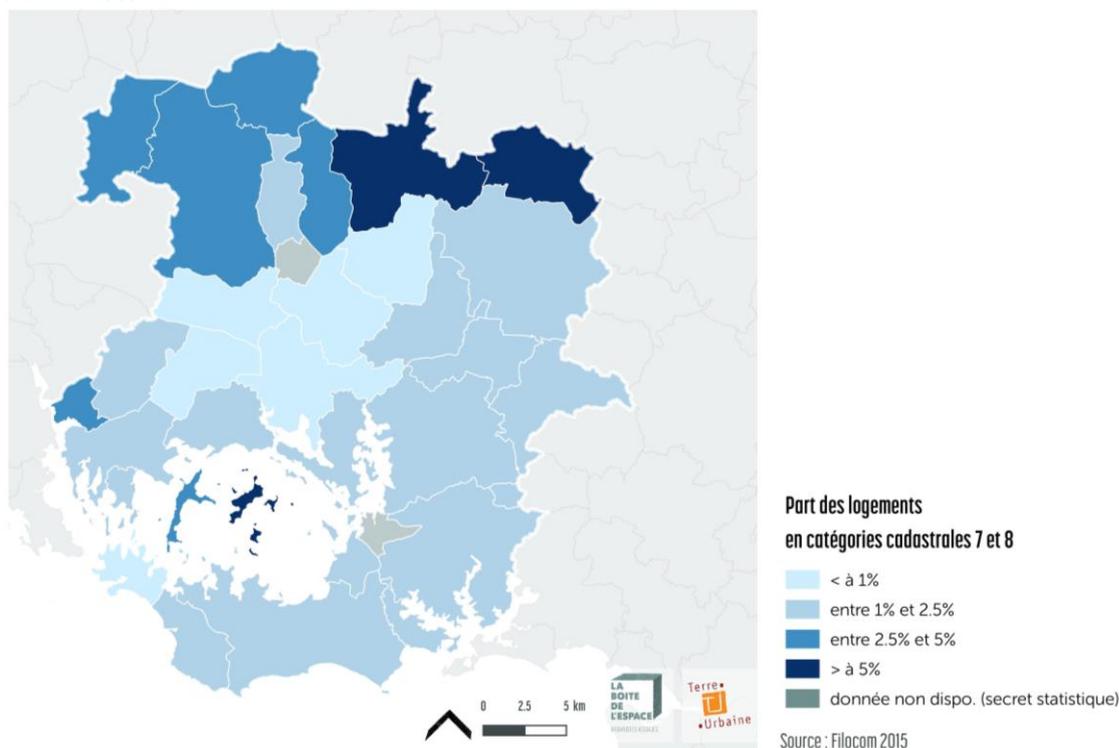
L'étude pré-opérationnelle du PIG Energie et Maintien à Domicile menée en 2017 par l'agglomération à l'échelle des 34 communes recense plus de 10 500 logements en catégories 6, et près de 460 logements en catégories 7 et 8, qui pourraient potentiellement faire l'objet de travaux d'amélioration.

**3% de logements identifiés  
comme potentiellement  
indignes (source Filocom):**

- 536 sans confort
- 2157 au confort partiel

> Des logements dégradés dans le Nord ... et sur le littoral

Source : FILOCOM 2015



Selon l'étude « Toutes les communes sont concernées par des logements classés « médiocre » ou « très médiocre » avec donc potentiellement un état dégradé du bâti. Près de 45% de ces

<sup>3</sup>Il existe huit catégories : de la catégorie 1 « grand luxe » à la catégorie 8 « très médiocre ». Les catégories 1 à 5 correspondent à des logements considérés en bon état.

La catégorie 6 qualifiée « ordinaire » a pour description : « qualité de construction courante, faible développement des pièces, absence de confort fréquent dans les immeubles anciens, impression d'ensemble ordinaire ».

Les catégories 7 et 8 sont utilisées pour repérer le parc privé potentiellement indigne.

logements sont concentrés sur les communes de Grand-Champ, de Sarzeau, d'Elven, de Plaudren, de Séné et de Surzur. »

De manière générale, selon les données issues du PCAET, il y aurait un potentiel de réduction de consommation énergétique.

L'étude pré opérationnelle du PIG précise de son côté que « le parc de l'agglomération comporte une part non négligeable de logements considérés comme énergivores, c'est-à-dire indiquant une étiquette énergie en E, F ou G : plus de 17% des résidences principales sont concernées. Cette part est moins importante sur l'agglomération qu'à l'échelle de la Région où elle avoisine les 30%. Pour autant, cela représente 12 443 foyers qui, combinés à des ressources modestes, sont potentiellement en situation de précarité énergétique. »

### > Les caractéristiques du parc de logement selon la base Ener'GES

Source et réalisation : étude pré-opérationnelle 2017 - PIG golfe du Morbihan Vannes Agglomération

	Golfe du Morbihan - Vannes agglomération		Région Bretagne
	nombre	%	%
< 50 A	18	0,02%	0,01%
51 à 90 B	4 268	6,00%	2,35%
91 à 150 C	29 407	41,34%	28,56%
151 à 230 D	24 999	35,14%	38,86%
231 à 330 E	9 502	13,36%	20,77%
331 à 450 F	2 289	3,22%	7,11%
> 450 G	652	0,92%	2,34%

L'étude poursuit : « 20% des logements classés en catégorie E ont été construits depuis 1982, ce qui peut en partie s'expliquer par l'utilisation de l'énergie électrique comme énergie de chauffage principale (« pénalisante » en ce qui concerne le calcul des consommations en énergie primaire et donc la classification DPE). Une vigilance doit cependant être apportée sur ce parc : l'obtention de gains énergétiques performants peut s'avérer difficile au regard du mode constructif des logements compte tenu de l'application des premières réglementations thermiques. Les projets de travaux peuvent être coûteux pour un gain minimum et donc s'avérer dissuasifs pour les ménages occupants. L'accompagnement des ménages par la collectivité permet de sécuriser le choix des travaux à prioriser selon les capacités financières des ménages.

Près d'un logement sur deux construit avant 1949 est considéré comme énergivore et cela concerne un logement sur trois pour ceux construits entre 1949 et 1974. Cela se concrétise par des besoins en travaux sur l'enveloppe bâtie des logements (isolation des murs, des toitures, des planchers bas) et en installation de systèmes de chauffage performants et adaptés au logement et à son occupation. Selon ces deux périodes de construction, les

besoins sont différenciés et la prise en compte de l'existant est indispensable (...)

Le repérage des ménages en précarité énergétique doit ainsi être majoritairement axé sur le parc ancien construit avant 1975. »

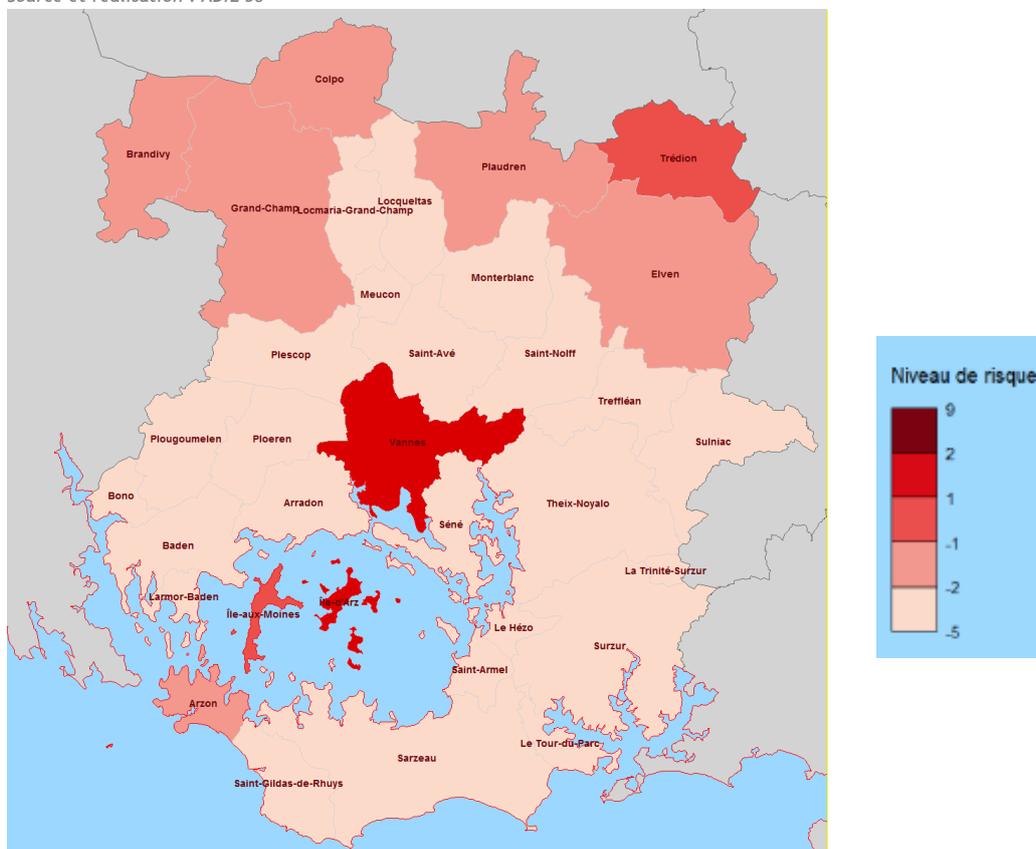
Ces éléments sont confirmés par l'analyse des risques de précarité énergétique élaborée par l'Adil 56.<sup>4</sup>

L'ADIL 56 redoute des risques de précarité énergétiques marqués à Vannes : taux de chômage, part de ménages avec tarif social d'électricité. Sur l'île d'Arz, il s'agit d'un parc sans confort.

En zone rurale, la part de ménages à faible revenu et une forte consommation énergétique font ressortir la commune de Trédion (revenus modestes et consommation énergétiques plus élevées) et l'île aux Moines (qualité du bâti).

### > Les risques de précarité énergétique plus forts à Vannes et au Nord

Source et réalisation : ADIL 56



⇒ Une politique menée de longue date auprès des propriétaires occupants<sup>5</sup>

<sup>4</sup> l'Adil a élaboré une grille de critères de façon à « localiser les secteurs cumulant des facteurs à risques potentiellement liés à une situation de précarité » avec 19 variables retenues (part de logements avant 1975 et dégradés, niveaux de revenus, part allocataires RSA/AAH, ...

<sup>5</sup> source et extraits : Etude pré-opérationnelle 2017 – PIG Golfe du Morbihan Vannes agglomération

L'exVannes Agglo avait confirmé l'aspect prioritaire des actions sur l'habitat privé avec un dispositif dédié à la rénovation énergétique et à la lutte contre la précarité énergétique depuis avril 2012 : l'Opération Rénovée. Ce dernier a été élargi à tous les propriétaires-occupants de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération en juillet 2017.

Dans l'ex CC Presqu'île de Rhuys, une étude pré opérationnelle pour évaluer les besoins d'amélioration (performance énergétique, adaptation du parc au vieillissement et au handicap, conventionnement de logements) devait être réalisée pour, selon les résultats, engager une opération programmée dans le cadre d'un second PLH.

Sur le territoire de Loch communauté, le parc ancien a aussi fait l'objet de l'attention des élus avec : une OPAH entre 2001 et 2003 suivie d'une OPAH en 2015. La fusion prévue a reporté les interventions.

Dans le cadre de son bilan des aides à la pierre en 2017, GMVA a fait le point des politiques et financements (*données concernant la délégation des aides à la pierre du périmètre de l'ex Vannes agglo de 2012 à 2016 puis le périmètre de GMVA en 2017*).

---

**Financement travaux ANAH  
de 2012 à 2017 :  
630 propriétaires  
occupants**

**422 : économie d'énergie  
186 : maintien à domicile  
10 : habitat indigne**

---

	Thèmes	Objectifs CRHH	Réalisation 2012-2017	% de réalisation
Propriétaires Occupants	Energie (FART)	532	422	79%
	Maintien à domicile	180	186	103%
	Très dégradés Habitat Indigne	23	9	39%
	Autres	0	6	0%
Propriétaires Bailleurs	Energie (FART)	1	0	0%
	Très dégradés Habitat Indigne	21	1	4,8
	Dégradés	17	6	35%
	<b>Total</b>	<b>774</b>	<b>630</b>	<b>81%</b>
	<i>dont Propriétaires Occupants</i>	735	623	85%
	<i>dont Propriétaires Bailleurs</i>	39	7	20%

Source : bilan aides à la pierre 2012-2017, service Habitat Logement GMVA - complétés des données année 2017

Autant ce bilan fait apparaître une bonne réalisation des interventions auprès des propriétaires-occupants, autant il semble difficile d'atteindre le public des bailleurs, malgré des objectifs déjà modestes. Les propriétaires bailleurs ne constituant pas un public prioritaire pour l'ANAH, les aides ne sont pas à la hauteur des besoins. Dès lors il n'est pas forcément intéressant pour les propriétaires de faire des travaux et conventionner. Les

propriétaires ont plus d'avantages à louer au prix du marché du fait de la tension de celui-ci.

Pour autant, compte tenu de la demande et des besoins en logements conventionnés, il y aurait un intérêt à développer une action en cette direction. La mise en place d'une politique tournée vers les copropriétés pourra constituer une nouvelle approche du marché des bailleurs.

À noter, les conventionnements sans travaux font l'objet d'une visite des services de l'agglomération pour s'assurer de la décence des logements (depuis juillet 2016).

Concernant le Maintien à Domicile, il y a une montée en puissance ces dernières années. Cette thématique ne fera que croître dans les années à venir. Pour autant même si l'agglomération en fait un axe fort, cela ne constitue pas une priorité pour l'ANAH.

Concernant les travaux d'économies d'énergie, les changements des règles d'éligibilité de l'ANAH entraînent une perte de crédibilité auprès des ménages. Par ailleurs, des dispositifs nationaux entrent en concurrence avec la politique de l'ANAH (CITE à 30% sans bouquet de travaux, CEE précarité énergétique).

#### → Une nouvelle opération d'envergure : le PIG énergie et maintien à domicile

Une étude pré opérationnelle réalisée en 2017 a permis de faire le point sur les besoins du parc en matière de rénovation énergétique et d'adaptation au besoins liés au vieillissement et au handicap.

*« 15% des ménages propriétaires-occupants de l'agglomération ont des revenus annuels inférieurs à 20 000€, dont 7% inférieurs à 15 000€. Cela représente 6 938 ménages, qui potentiellement éprouvent des difficultés liées à leur statut de propriétaire et à leurs revenus : difficulté de maintien dans le logement, d'entretien du logement, incapacité à financer des travaux sans aides publiques, risque de situation de précarité énergétique, ...*

*Quantitativement, on retrouve principalement ces ménages sur la commune de Vannes, puis dans les communes limitrophes telles que Saint-Avé, Séné et Theix-Noyalou ou les pôles périphériques tels que Grand-Champ, Elven et Sarzeau.*

*Rapporté au nombre de propriétaires occupants, le poids de ces ménages au sein de la population communale est plus important pour les communes de Brandivy, Colpo, Île aux Moines, Île d'Arz et Plaudren. »*

---

<sup>6</sup> extrait de l'étude pré-opérationnelle 2017 - PIG GMVA

À la suite de cette étude, GMVA a mis en place au 1er janvier 2018, un PIG économie d'énergie et maintien à domicile à destination des propriétaires occupants. Ce PIG intègre le guichet unique Opération Rénovée, permettant de faciliter la transmission d'information et le traitement des dossiers.

Il s'agit :

- D'accompagner techniquement les propriétaires via la réalisation d'un diagnostic technique : par un ergothérapeute pour les dossiers adaptation et par un thermicien pour les dossiers énergie
- D'aider financièrement les ménages en complément des aides de l'Anah, du Conseil Départemental et des caisses de retraite pour la réalisation de travaux adaptés à leurs besoins

Il s'adresse à tous les publics de GMVA concernant les économies d'énergie et est ciblé sur les ménages modestes sous plafonds Anah pour le maintien à domicile.

En matière de maintien au domicile : compte tenu de l'enveloppe Anah dédiée pour les dossiers adaptation, il a été décidé de prioriser les demandeurs en situation de handicap et les demandeurs perte d'autonomie (GIR 1 à 5). Les GIR 6 bénéficient seulement de l'accompagnement technique gratuit de l'agglomération.

C'est notoirement insuffisant par rapport aux besoins et aux objectifs de renforcer le maintien à domicile face à l'entrée en établissement médicalisé. La réflexion doit cependant être poursuivie pour permettre d'intervenir auprès des personnes âgées afin de renforcer cette action et de la maintenir au niveau des besoins.

→ **Le SLIME : Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie<sup>7</sup>**

Le programme SLIME est un programme d'action de maîtrise de l'énergie en faveur des ménages modestes. Il permet d'organiser les actions de lutte contre la précarité énergétique en massifiant le repérage des ménages en précarité énergétique et de les financer grâce aux certificats d'économie d'énergie. Il doit permettre de repérer, d'accompagner et d'orienter les ménages vers une sortie durable de la précarité énergétique.

Le département du Morbihan a mis en place un SLIME appelé Morbihan Solidarité Energie en septembre 2017, constituant un guichet unique départemental de prise en charge des situations de précarité énergétique, quel que soit le statut d'occupation du

---

### Objectifs initiaux de GMVA

**70 dossiers en Maintien à domicile/an**

**100 dossiers en économie énergie/an**

---

---

<sup>7</sup> source et extrait : <http://www.lesslime.fr/le-slime-cest-quoi/que-vise-le-slime/>

logement. L'animation de Morbihan Solidarité Energie a été confiée à l'ADIL.

Ce dispositif intervient en complémentarité avec l'Opération Rénovée.

→ **La prise en compte des copropriétés dégradées ou fragiles en 3 dispositifs**

Depuis 2014, l'Opération Rénovée intègre les copropriétés afin de favoriser leur rénovation énergétique.

En 2016 GMVA a réalisé une étude approfondie sur l'ensemble du parc en copropriété afin de mesurer les besoins d'une intervention plus spécifique. Suite à cette étude, en 2017 la collectivité a mis en œuvre un plan d'actions en faveur des copropriétés à l'aide de trois outils qui permettent d'accompagner les copropriétés selon leur niveau de fragilité<sup>8</sup>.

1- **Le VOC : Veille et Observation des Copropriétés**

La création d'un observatoire des copropriétés a démarré en 2017 et a pour objectif d'assurer une veille dynamique du parc et une aide au repérage de copropriétés rencontrant des signes de fragilité. Les données sont alimentées par l'ADIL en partenariat avec GMVA.

A partir de cet outil, il sera possible d'éditer des fiches de présentation des copropriétés, un atlas des copropriétés du territoire et des analyses thématiques.

2- **Le POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété**

Il accompagne les copropriétés fragiles sur les aspects de gestion et de fonctionnement. L'objectif est d'accompagner 20 copropriétés sur 3 ans, afin de les accompagner pour résoudre leurs fragilités (formation du Conseil Syndical, remise à niveau du

---

**Les aides travaux POPAC :**

- PO < plafond ANAH : 1 000€
  - PO < plafond PO+ : 1 000 €
  - Propriétaire bailleur en conventionnement ANAH : 500€
- 

---

<sup>8</sup> Les données et textes de ce paragraphe sont issus du Programme d'Action territorial 2017 GMVA

règlement de copropriétés, recherches de solutions pour une politique de traitement des impayés, ...) et de les encourager dans une dynamique de projet à moyen et long termes.

Le POPAC se traduit par la réalisation d'un diagnostic multicritère pour chaque copropriété repérée et sélectionnée par un comité technique, puis par la définition d'une stratégie d'intervention.

L'agglomération a prévu une aide spécifique aux copropriétés éligibles au POPAC dans le cadre de la réalisation de travaux de conformité. Cette aide semble privilégier les propriétaires occupants aux propriétaires bailleurs.

### 3- L'OPAH Copropriété

Troisième dispositif du nouveau plan d'action, l'OPAH Copropriétés est prévue pour cinq ans avec un objectif de 10 copropriétés. Elle a pour but de redresser les copropriétés en difficulté et de permettre leur réhabilitation globale sur la base d'un plan patrimoine et après une mise en conformité de la gestion et du fonctionnement. Dans ce cadre, l'opérateur apporte une aide auprès des instances de gestion, une aide à la mise en place de procédures de recouvrement des impayés et un appui dans la mise en œuvre d'un programme de travaux. Repérées grâce au VOC et au POPAC, les copropriétés concernées seront retenues à la suite d'une étude pré opérationnelle comprenant diagnostic et stratégie de redressement.

L'aide de l'agglomération, au syndicat des copropriétaires, viendra compléter l'aide de l'Anah dans la limite de 50% de subventions publiques du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah.

Deux projets devraient être financés en 2018 : une copropriété place du poids public dans le centre ancien de Vannes et rue du Maréchal Leclerc.

#### ⇒ Le logement indigne

Avant leur fusion, les 3 territoires adhéraient au dispositif de Lutte contre l'Habitat indigne sous l'égide du Conseil Départemental.

Un 1<sup>er</sup> PIG habitat indigne lancé en mars 2013 pour deux ans, a été prorogé par avenant jusqu'à décembre 2017. Un nouveau PIG a été signé en 2018 pour une durée de trois ans. Il s'applique sur l'ensemble du Département du Morbihan, hormis sur les collectivités disposant d'opérations programmées contenant un volet habitat indigne. Ce PIG s'applique donc sur l'ensemble de GMVA. Il fixe un cadre pour le repérage et le traitement de situations d'habitat indigne. Objectif par année sur l'agglomération : 5 logements propriétaire-occupant et 1 logement bailleur.

A priori dans un parc plutôt récent (près de 40% > 1990) et un territoire doté de niveaux de revenus confortables, on peut



Place du poids public, Vannes

*Nb de situations signalées  
insalubrité/logement indigne  
Source : tableau de suivi PDLHI GMVA*

Vannes	88
Séné	12
Saint-Avé	12
Surzur	11
Elven	9
Ploeren	8
Baden	7
Plescop	7
Theix-Noyal	7
Sulniac	6
Saint-Nolff	5
Arradon	4
Le Bono	4
Trédion	3
Colpo	2
La Trinité-Surzur	2
Larmor-Baden	2
Meucon	2
Plougoumelen	2
Saint-Gildas-de-Rhuys	2
Sarzeau	2
Arzon	1
Monterblanc	1
Saint-Armel	1
<b>TOTAL</b>	<b>200</b>

s'attendre à un nombre assez réduit de situations comme l'ont indiqués les élus sollicités sur cette question lors des entretiens en mars 2018. Pourtant avec 200 logements potentiellement insalubres repérés en 2017, (184 en 2016 77% dont de locataires et 23 % de propriétaires-occupants et 151 en 2015), le logement indigne n'est pas absent du territoire.

40 % des logements ayant fait l'objet d'un diagnostic ont été qualifiés d'insalubres. La part des locataires est en forte progression. Dans la moitié des cas, une solution a été trouvée, soit parce que des travaux de mise en conformité ont été effectués, soit parce que les personnes ont été relogées<sup>9</sup>.

La pression locative sur les petits logements, la faiblesse de l'offre dans le parc social et les niveaux de prix du parc privé engendrent un risque constant de mise sur le marché de logements sinon indignes, de très faible qualité, pouvant ensuite dégénérer vers le statut du logement dégradé, voire indigne.

### > Situation des logements indignes sur GMVA

Source : tableau de suivi PDLHI GMVA

	Appart	Maison	Nsp	Autres	Total
Propriétaires Occupants	5	41		1	47
Locataires	74	64	11	1	150
Occupant à titre gratuit	1				1
Copropriété*	2				2
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>105</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>200</b>

\* concerne un immeuble entier

Sur l'ensemble des signalements, 89 dossiers ont fait l'objet d'un classement après qu'une solution ait été trouvée : du déménagement du locataire à la réalisation de travaux. Ce classement concerne 73 locataires pour 16 propriétaires occupants.

<sup>9</sup> © Le Télégramme <https://www.letelegramme.fr/morbihan/logement-la-precarite-energetique-nouvelle-mission-de-l-adil-20-06-2017-11563777.php#lyOpLEg9G6repVMI.99>

### 2.1.3. Une production neuve soutenue

#### ⇒ Un rythme de construction élevé

Avec des rythmes de construction toujours supérieurs à 2000 logements, voire plus de plus de 2700 en 2006 et 2007, la construction neuve a littéralement « envahi » le territoire au début des années 2000, et a bouleversé des espaces jusqu'alors peu marqués par le neuf.

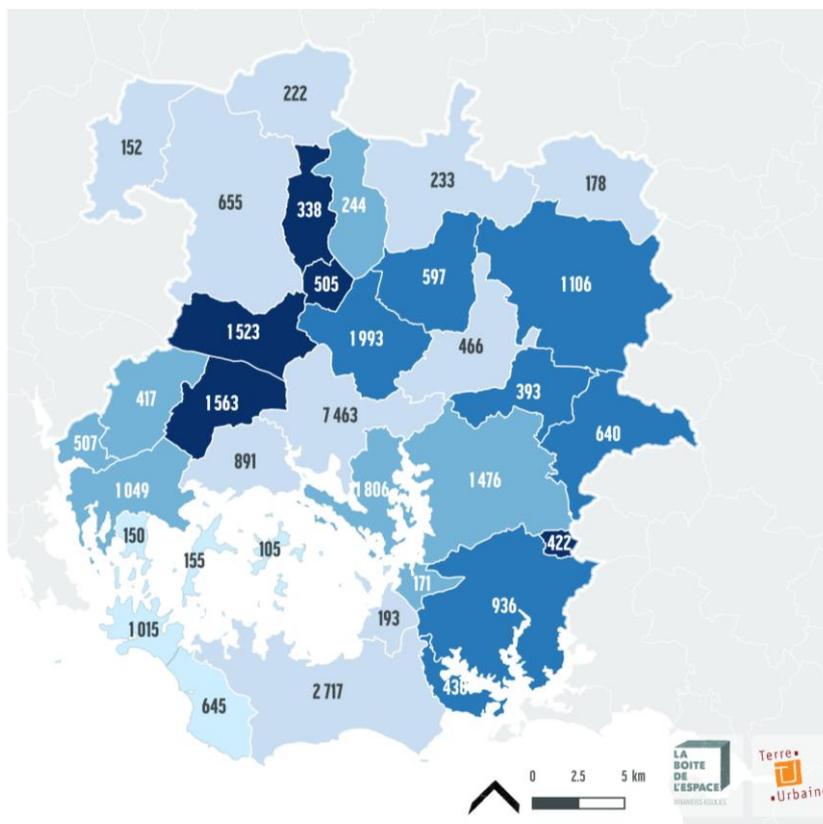
**1850 logements construits en moyenne chaque année depuis 2006**

**Un pic « 2006 - 2007 » à plus de 2700 logements /an**

#### > **Les nouveaux logements gagnent l'espace retro-littoral**

Logements construits depuis 2000

Source : Filocom 2015



#### ⇒ Un ralentissement ponctuel de la production mais pas partout ...

La production s'est ralentie au début de la décennie en lien avec des phénomènes extérieurs au territoire et/ou à l'absence d'opérations (baisse de lancements de lotissements par exemple).

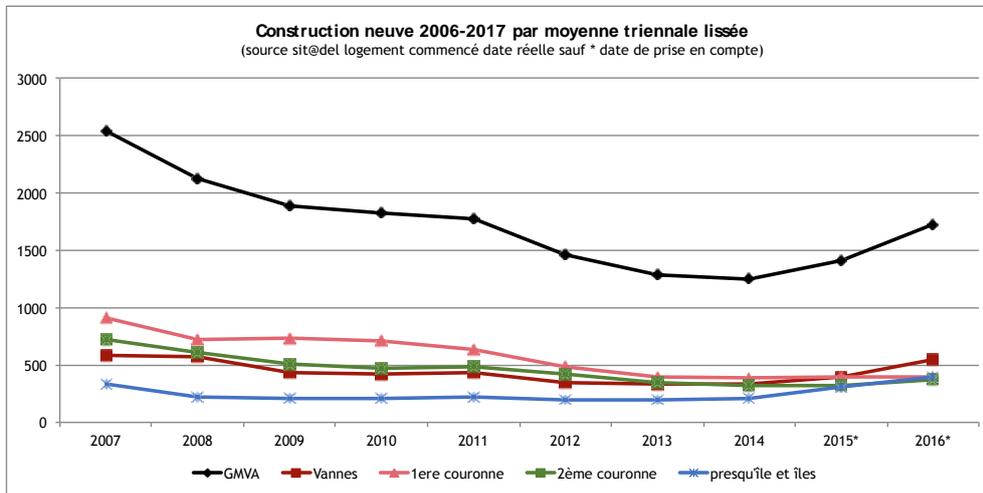
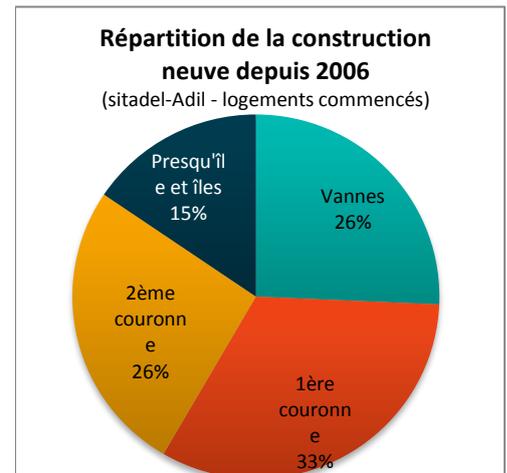
C'est particulièrement sensible :

- sur le littoral,
- à Vannes,
- dans quelques communes de 1<sup>ère</sup> couronne ou plus rurales

Elle est repartie en 2017 : + 2 313 logements commencés, notamment sur le littoral (Sarzeau) et à Vannes où la production a doublé entre 2016 et 2017 ! - respectivement 418 et 835 logements commencés.

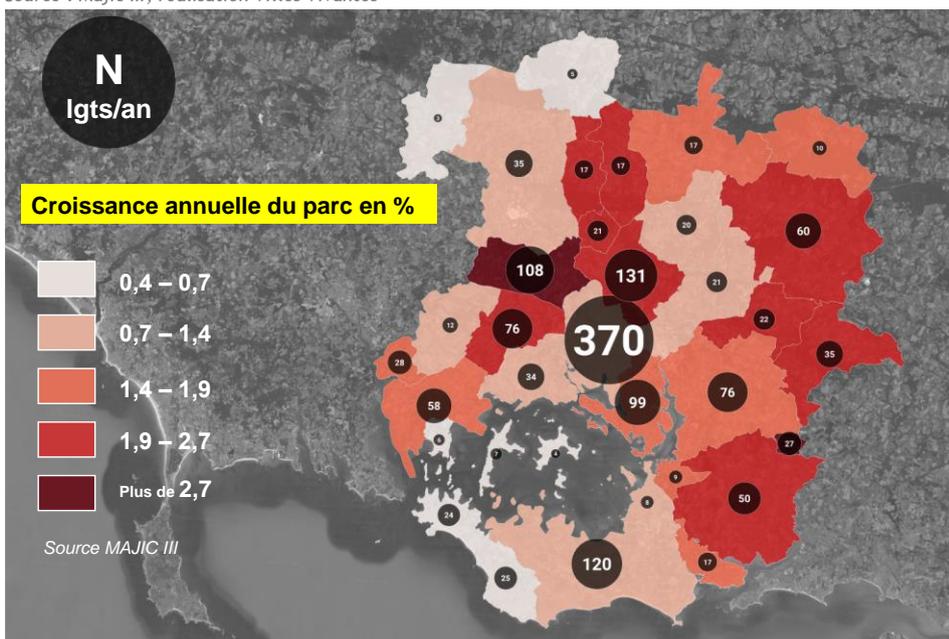
La diffusion de la production de logements se poursuit vers le Nord et l'Est de l'agglomération le long des grands axes, en s'éloignant des zones d'emploi. Mais le nombre de logements concernés reste encore modeste : 480 logements annuels.

Dans la 1<sup>ère</sup> couronne, le rythme reste stable avec une moyenne annuelle supérieure à 600 logements commencés.



> La production annuelle de logements atteint 1600 log/an depuis 2010

Source : Majic III, réalisation Villes Vivantes



⇒ Une production qui satisfait largement les besoins

La production de logements a été telle qu'elle a permis de satisfaire largement les besoins en logements nécessaires pour satisfaire le point mort. Le reste a donc permis un accueil d'habitants en nombre. Ce chiffre a été continuellement dépassé depuis 1999, y compris sur la période plus récente.

Sur la période récente, 2009/2014, le point mort de l'agglomération s'est élevé à environ 930 logements par an.

Le parc de logements a été alimenté par :

- la forte mobilisation du parc existant (+ 300 remis sur le marché chaque année),
- la construction neuve (près de 1600/an)

Les logements ainsi créés ont été utilisés par :

- le développement des résidences secondaires (+ 400 an)
- des logements vacants (+ 300/an)
- la diminution de la taille moyenne des ménages qui a « consommé » plus de 430 logements chaque année
- l'accueil de nouveaux habitants pour environ 1600 personnes par an.

Même en étant moindre que dans les toutes dernières années (2300 logements commencés en 2017), la construction neuve a été presque du double des besoins exprimés par le point mort !

Elle dépasse les besoins dans tous les territoires mais avec des intensités variables qui à terme, peuvent bousculer les équilibres territoriaux et démographiques préexistants.

	Construction neuve /an 2009-2014		Point mort / an 2009-2014 (arrondi)	
GMVA	1598		930	
Vannes	388	24%	350	38%
1ère couronne	564	35%	280	30%
2ème couronne	446	28%	130	14%
Presqu'île et îles	201	13%	170	18%

C'est particulièrement notable pour la ville de Vannes qui perd en poids démographique vis-à-vis du reste de l'agglomération, ainsi que pour le secteur presqu'île et îles.

Le point mort correspond au nombre de logements à produire nécessaire pour satisfaire :

- les besoins internes du parc (renouvellement, variation des résidences secondaires et des logements vacants)
- les besoins inhérents aux évolutions démographiques et sociétales : desserrement de la population (effets liés à la décohabitation des familles -départ des jeunes, aux séparations/divorces des ménages et au vieillissement des personnes âgées).

C'est donc le nombre de logements nécessaires pour stabiliser la population.

**+ de 1550 logements créés dans le parc existant en 5 années**

**près de 8000 logements construits**

⇒ La mobilisation du parc existant dans une phase plutôt vertueuse

La transformation de logements anciens a permis de valoriser de nombreux bâtiments. Le renouvellement a participé à hauteur de 20 % au point mort en s'appuyant sur la baisse relative du marché dans l'ancien, les incitations à la location, la réhabilitation, le locatif pour étudiant, etc.

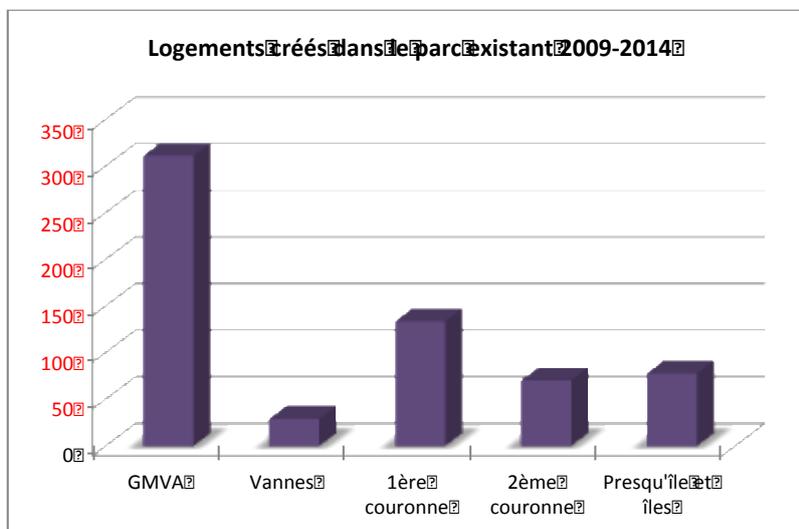
C'est un cycle « vertueux » pour valoriser le parc ancien, mais qui risque d'arriver à son terme faute d'offre en abondance et de reprise des prix.

Il reste cependant un petit potentiel encore mobilisable dans le parc vacant ancien et de nombreux logements des années 60/70 peuvent faire l'objet de transformations en locatifs par exemple.



> Environ 300 logements créés dans le parc existant par an

### 2.1.4. Les filières de la construction neuve <sup>10</sup>



La production de logement sur le territoire est assurée par différentes filières qui se distinguent par le type de foncier qu'elles mobilisent et les acteurs sur lesquels elles s'appuient. Chacune s'inscrit dans des logiques propres en fonction du marché et des types de ménages auxquels elle s'adresse.

Il est important d'avoir à l'esprit que le potentiel mobilisable dans l'ancien pourrait être moindre à l'avenir. Et les éventuelles démolitions envisageables dans le cadre de la Politique de la Ville viendront également diminuer la part du renouvellement dans l'offre de logements.

Le point mort des prochaines années risque donc d'être plus élevé que celui de la période récente. Ce qui veut dire qu'il faudra plus de constructions pour le maintien de la population

<sup>10</sup> Données issues des données Majic III période 2010-2016, traitées par Villes Vivantes et de l'observatoire de l'Adil 56 : « le marché des terrains à bâtir en lotissement et ZAC en 2016 dans GMVA »

⇒ L'individuel diffus : une filière importante sur le littoral et les communes rurales

La construction de logement individuel est réalisée sur des parcelles proposées dans les « dents creuses » des zones urbaines et en densification sur des parcelles déjà construites (dites en double-rideau). C'est une filière « discrète », qui passe parfois inaperçue bien qu'elle représente 28% de la production (soit 430 logts/an). Filière historique du développement des bourgs, elle s'est redéployée à partir de la loi ALUR qui a levé certains obstacles réglementaires<sup>11</sup>.

Le nombre d'acteurs mobilisés est limité : peu d'aménagement et d'équipement, pas de promotion, cette filière simple à mettre en oeuvre et peu risquée permet à des particuliers de mener des projets, avec une grande diversité de résultats. Dans toutes les communes le diffus représente une part importante de la production de logements. Dans les communes littorales, c'est même le premier mode de production.

La production individuelle reste toujours la plus aisée à réaliser, en étant alimentée par l'offre de foncier en diffus (au sein des zones urbaines préexistantes), elle est la moins programmée par la collectivité.

Elle est encadrée par des règles classiques d'implantation des PLU et « échappe » ainsi aux parts de locatifs sociaux obligatoires dans la plupart des 34 communes (souvent indiquée selon un nombre minimal de logements construits : calculé sur au moins 5 ou 10 logements, parfois 20 ou 25).

C'est un phénomène à relier aux exigences de réduction de la consommation foncière qui encadrent la capacité en extension et qui permettent de valoriser du foncier auparavant non « mutable».

**Le diffus :**

**430 logements construits en moyenne chaque année depuis 2010**

**28 % de la construction neuve 2010-2016**

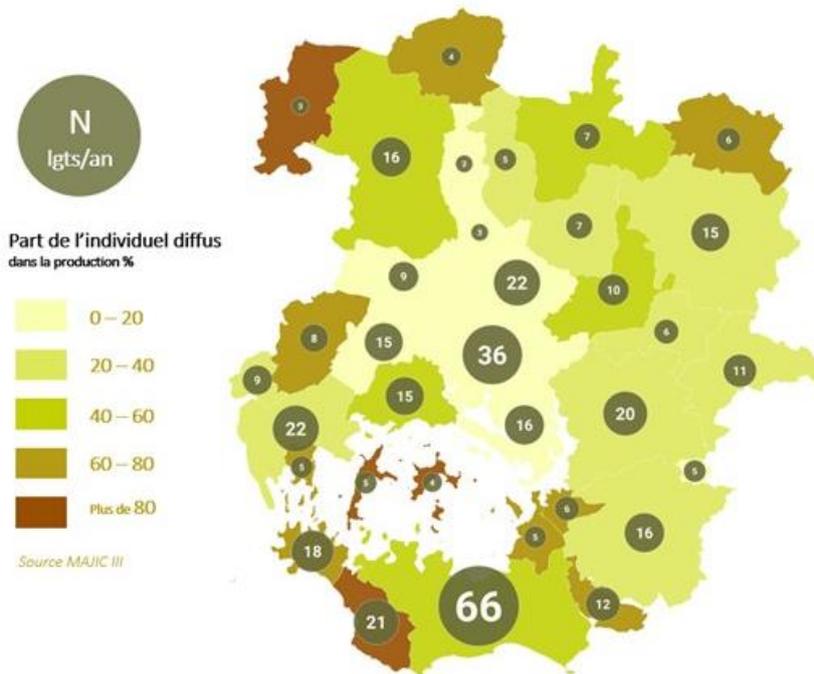


*Intensification en diffus*

**> Le diffus, source foncière majeure sur le littoral et en zone rurale éloignée**

<sup>11</sup> La Loi ALUR a mis fin au Coefficient d'Occupation des Sols et au minimum parcellaire.

Source : INSEE Maajic III - construction 2010+2016 - réalisation Villes Vivantes



Les prix, bien que supérieurs à ceux des lotissements, permettent une accession abordable même s'ils suivent les mêmes tendances géographiques ; à l'exception de certaines communes du pôle central où l'individuel diffus enrichit l'offre d'un segment haut de gamme introuvable en lotissement : bord de mer, centre bourg, très grand terrain. La filière « diffus » contribue également à l'offre dans certaines communes où les terrains à bâtir en lotissement sont extrêmement rares (exemple des îles). L'offre en diffus répond à une grande diversité de demandes et peut cibler différents profils de ménage.

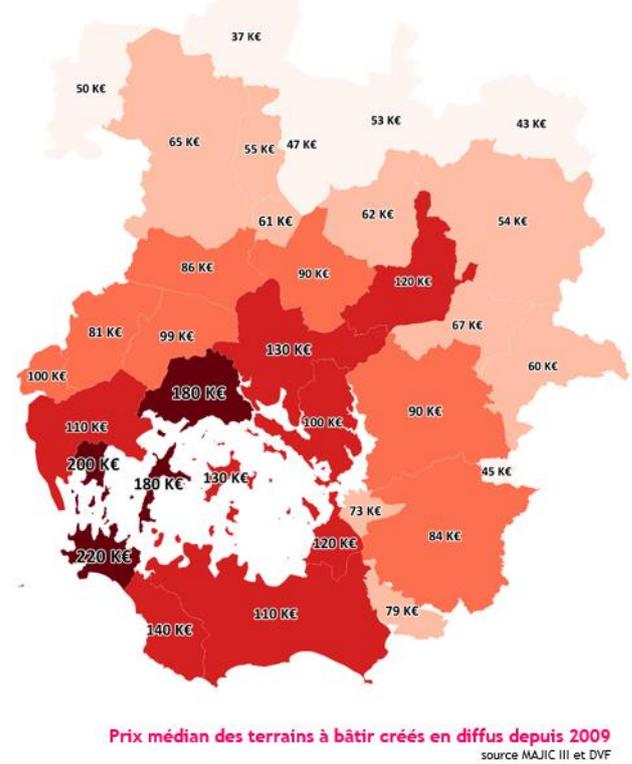
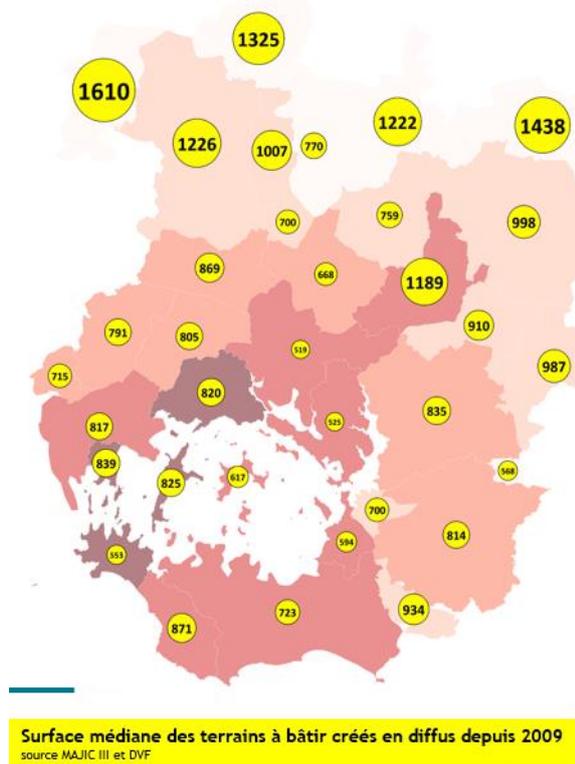
Attention cependant dans un contexte de hausse des prix, certaines communes du centre constatent une augmentation notable depuis 2017 tant dans les bourgs que dans les hameaux.

### Prix du terrain en diffus :

11 % < 40 000€  
33 % entre 40 et 60 000€  
39 % > à plus de 80 000€



Intensification en diffus



⇒ Les lotissements : une filière majeure sur les communes rurales

Filière emblématique de la commune périurbaine, ce type d'extension urbaine présente l'avantage d'accueillir facilement des ménages familiaux. Bien conscientes de cet avantage, toutes les communes produisent une partie de leurs logements en lotissement, avec pour contrainte principale la consommation d'espace. Année après année, les possibilités d'extension urbaine se réduisent, en particulier au cœur de l'agglo, où les lotissements représentent désormais une part réduite de la production.

Souvent localisés en extension des zones urbaines, leur développement induit un fort étalement urbain. Le phénomène de consommation foncière concerne toutes les communes, y compris rurales, même si la taille des terrains tend à se réduire sous les effets de la hausse des prix et des lois d'urbanisme (SRU, ALUR, etc.).

Cette production est présente partout mais plus particulièrement dans les communes de 2<sup>ème</sup> couronne (+40% de la production). Elle propose des terrains de plus en plus petits afin de maîtriser les prix de sortie. Malgré cela, les prix commencent à devenir hors de portée des primo-accédants :

- 7 % sous le seuil de 40 000 €,
- 14 % entre 40 et 60 000 €
- 62 % au-dessus de 80 000 €

---

**Le lotissement :**

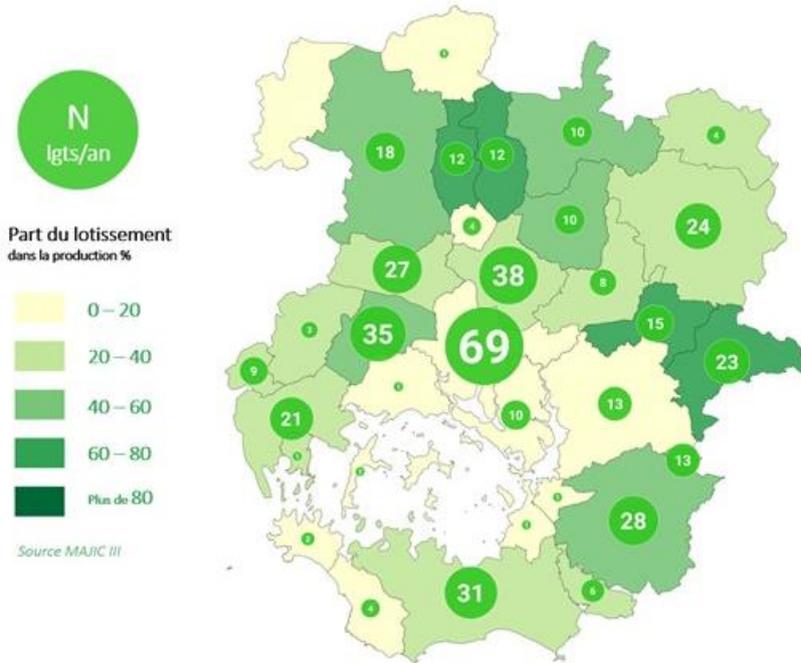
**450 logements construits en moyenne chaque année depuis 2010**

**29 % de la construction neuve 2010-2016**

---

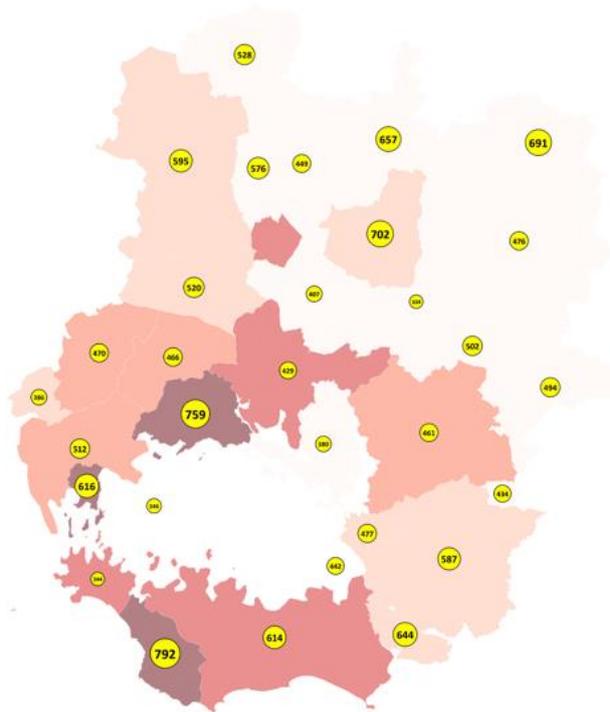
## > Le lotissement, outil d'extension urbaine en zone rurale

Source : INSEE Majic III - construction 2010+2016 - réalisation Villes Vivantes

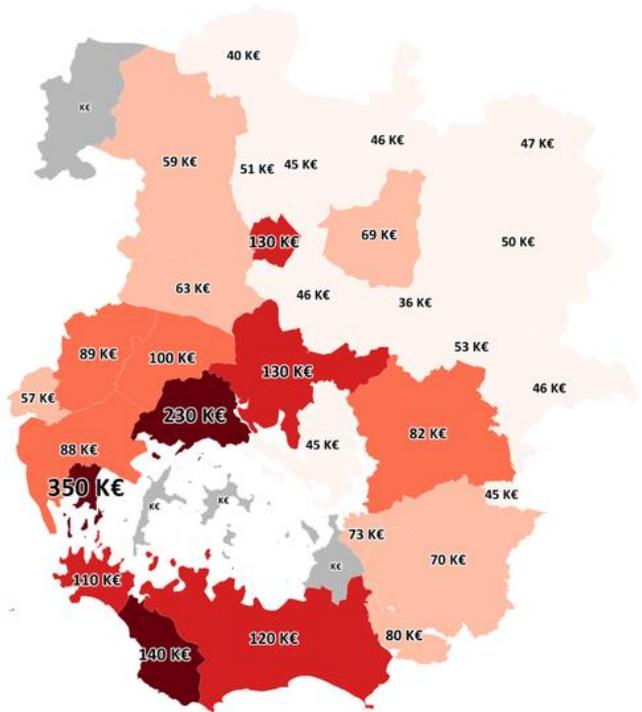


Développement pavillonnaire en lotissement

Entre le littoral, qui accueille peu de familles, et le nord du territoire, la plus grande différence n'est pas le volume de production de terrain à bâtir mais la nature de l'offre. Pour des tailles de terrain comparables, les différences de prix sont très marquées. Au nord, où les prix médians se situent en-dessous de 60 000 €, les terrains à bâtir en lotissement sont accessibles aux jeunes ménages familiaux. Dans le pôle central et sur le littoral, ce sont surtout les « secundo-accédant » qui pourront mener un projet de construction.



**Surface médiane des terrains à bâtir créés en lotissement depuis 2009**  
source MAJIC III et DVF



**Prix médian des terrains à bâtir créés en lotissement depuis 2009**  
source MAJIC III et DVF

La production en lotissement est assez peu exigeante : elle n'a pas de recours obligatoires à la promotion et se réalise assez vite dans le temps. Les lotissements faisant assez peu souvent l'objet d'aménagements préalables ambitieux, une fois zoné, le terrain peut être rapidement occupé.

Selon l'observatoire de l'Adil, la production de terrains à bâtir après s'être ralentie, a connu un redémarrage en 2016 avec 52 opérations pour un total de 541 lots, soit une offre équivalente à celle de 2013.

**> Evolution de la production de lots à bâtir sur GMVA**

Source : Observatoire et tendances - réalisation Adil 56



Les opérateurs privés professionnels assurent un quart de cette offre quand les particuliers en proposent un tiers en 2016. La part de production publique arrive en dernière position avec 123 lots proposés, mais cependant en hausse par rapport à 2015, grâce à des opérations d'envergure à Grand-Champ et Locmaria-Grand-Champ.



Lotissement en cours de création dans les Landes de Lanvaux

Cette répartition explique sans doute pourquoi la moitié des opérations autorisées en 2016 compte moins de 7 lots. Dès lors, ces opérations ne sont généralement pas soumises à la production de locatifs sociaux (souvent exprimées à partir de 10 ou 20 logements).

⇒ La promotion de logements collectifs : une filière limitée au pôle urbain central

Avec 680 logements réalisés chaque année, le collectif représente 44 % de la production totale.

Il est largement majoritaire dans le pôle central mais intervient dans des opérations de reconquête et densification de centres anciens.

Cette production est essentiellement assurée dans des grandes opérations : ZAC et renouvellement urbain. 74% des constructions sont des immeubles d'au moins 20 logements aux densités importantes. Pour s'épanouir, cette filière a besoin de conditions préalables comme la disponibilité du foncier, l'acceptation de hauteurs importantes dans le règlement d'urbanisme, et une tension du marché pour rentabiliser l'opération. Pour ces raisons, les communes centrales : Vannes, Séné, Plescop, Saint-Avé, Theix-Noyal, Arradon et Meucon concentrent 81% des logements collectifs réalisés entre 2010 et 2017.

Elle est dédiée principalement à 2 types d'usage qui excluent de fait les propriétaires occupants :

- 45% pour du locatif social
- 39 % en investissement locatif défiscalisé

Dans ce contexte, 90% des appartements font moins de 80m<sup>2</sup>.

Ce montage opérationnel a permis le développement du locatif privé sur le territoire et a en général été utilisé dans les grandes opérations de renouvellement urbain ou de ZAC. C'est l'outil de densification des projets.

---

*Le collectif :*

*680 logements construits en moyenne chaque année depuis 2010*

*44 % de la construction neuve 2010-2016*

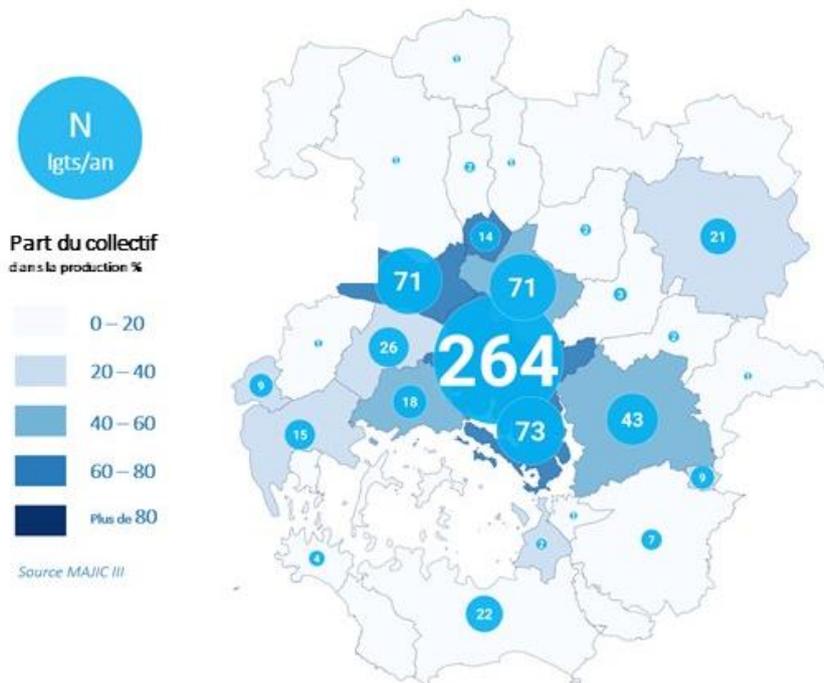
---



*Collectif en renouvellement urbain Elven*

### > La promotion concentrée au centre urbain

Source : INSEE Majic III - construction 2010+2016 - réalisation Villes Vivantes



Collectif en renouvellement urbain

Produit d'investissement locatif, le logement collectif du territoire issu de la promotion répond à une demande en petits logements de ménages de taille réduite (personnes seules, familles monoparentales ...) et/ou dans des phases transitoires de leur parcours. Les communes centrales, qui concentrent l'offre issue de cette filière, sont donc celles où l'on retrouve la proportion la plus forte de jeunes actifs et d'étudiants ainsi que une part plus faible de familles que dans le nord. La poursuite de la production de logements collectifs en promotion est très liée à son mode de commercialisation auprès des investisseurs. Jusqu'en 2018 dépendante du Pinel, elle doit trouver de nouveaux modèles économiques dans les prochaines années.

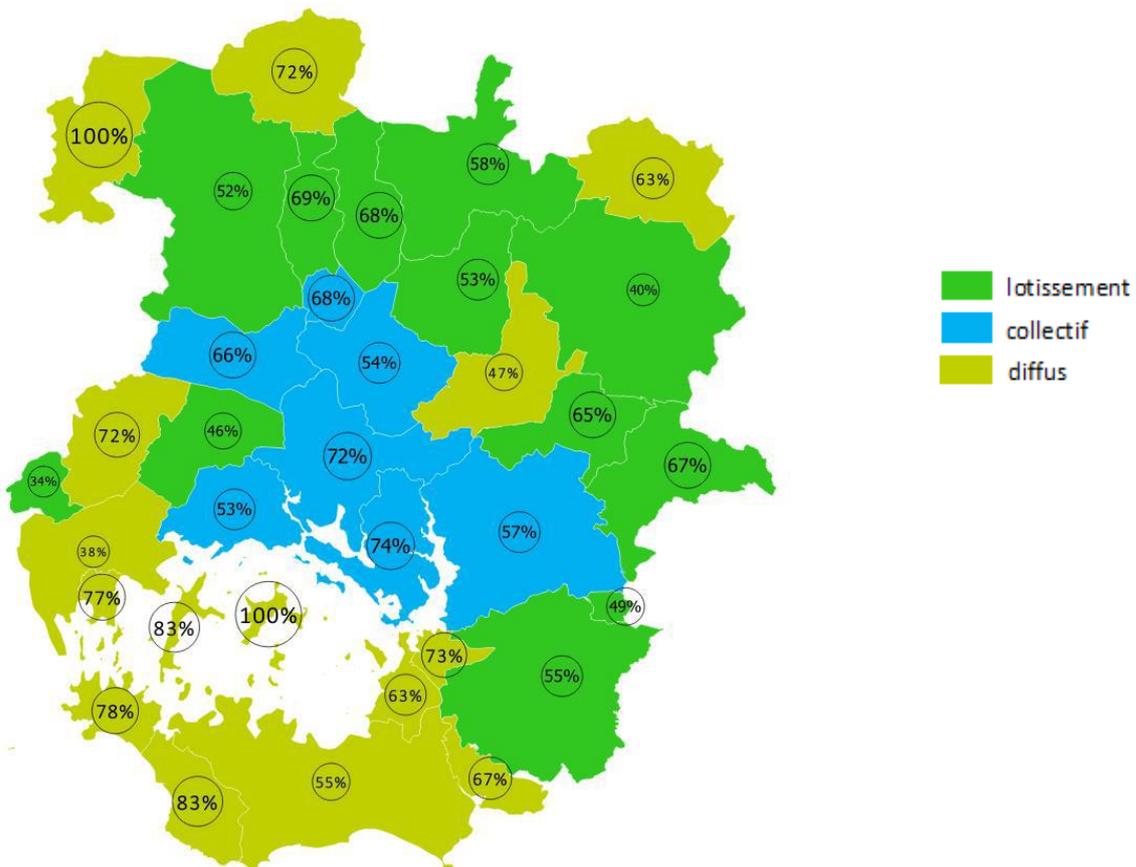
Les trois grandes filières de production de logements répondent donc à des logiques propres en matière de ressources foncières, de marché immobilier, de jeu d'acteurs et bien entendu de choix politique et d'urbanisme. Selon les communes, elles se développent donc plus ou moins et conduisent intrinsèquement à accueillir un profil de ménage priorisé.

Ainsi, il existe un lien direct entre les choix d'urbanisme (quel foncier libéré ? quel règlement ?) et les filières qui s'empareront de la production et donc des ménages accueillis. Sur le territoire du SCoT, les communes se sont spécialisées en matière de production, créant alors des clivages socio-démographiques forts : de prix entre le nord et le sud, d'occupation (locatif / accession)

entre les communes centrales et le reste du territoire. Le regroupement des communes en typologie basée sur la filière majoritaire traduit alors ces déséquilibres spatiaux et colle aux différences socio-démographiques pouvant être caricaturées entre 3 entités : territoire jeune, territoire familial et territoire aisé.

> **Filière majoritaire par commune et part dans la production**

Réalisation Villes Vivantes

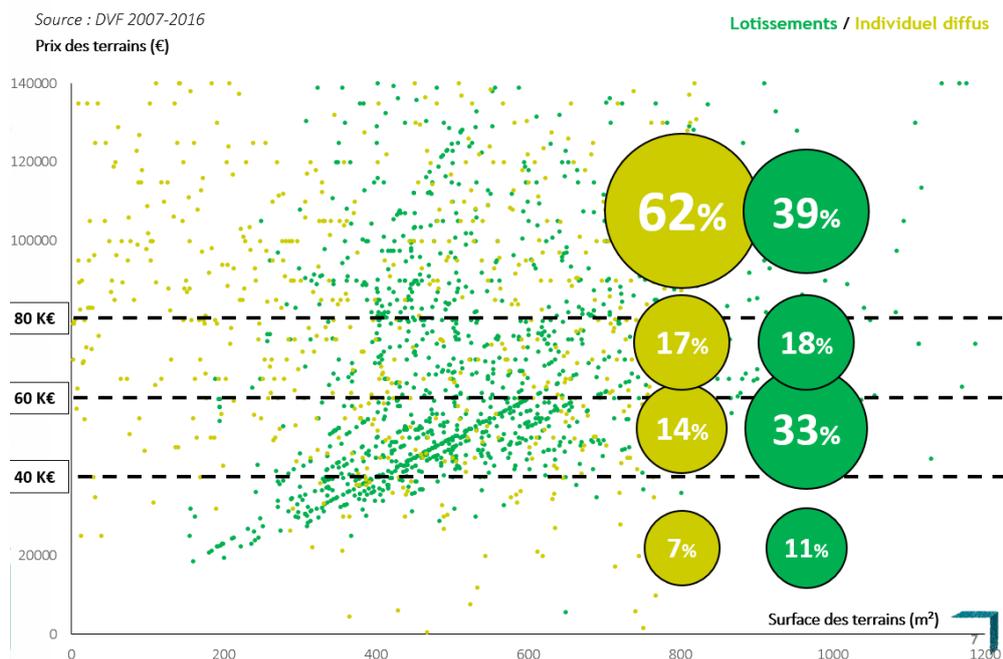


⇒ Accueillir des familles sans lotissement ? Des opportunités à développer dans le diffus, un modèle à chercher dans le collectif avec la fin du Pinel

Avec respectivement 73 et 79% de propriétaires occupants, les lotissements et l'individuel diffus sont des filières de production privilégiées pour l'accès à la propriété. Les publics ciblés sont toutefois très différents.

## > Transactions sur les terrains à bâtir entre 2010 et 2017

Réalisation Villes Vivantes



### Les terrains à bâtir en lotissement correspondent principalement à 4 segments de marché :

- **Le très abordable**, composé de terrains à moins de 40 000 € et d'une surface entre 200 et 400 m<sup>2</sup>. Ces terrains représentent les biens très accessibles pour les primo-accédant que l'on retrouve dans les communes rurales.
- **L'abordable** qui se diffuse dans le rural mais également dans quelques projets des communes centrales. Les prix sont compris entre 40 et 60 000 €, la surface va jusqu'à 600m<sup>2</sup>.
- **Au-delà des projets abordables**, une offre haut de gamme située entre 60 et 80 000 €. Rares, ces terrains sont les plus petits (moins de 400m<sup>2</sup>) des communes littorales et centrales, et les plus grands des territoires ruraux (autour de 800m<sup>2</sup>). Ils correspondent à des demandes marginales : les personnes qui privilégient d'abord la taille du terrain et ceux qui privilégient d'abord la localisation.
- **Au-delà de 80 000 €**, les terrains à bâtir correspondent à une offre proposée dans les communes littorales et centrales, leur surface ne dépasse guère 500m<sup>2</sup>.

### Les terrains à bâtir en diffus

Contrairement aux lotissements, pour lesquels l'offre peut facilement être classée, localisée et caractérisée, l'individuel diffus présente des surfaces et des prix très variables, parfois au sein d'une même commune. La logique commerciale du

lotissement impose de cibler un cœur de marché conséquent et identifié pour pouvoir vendre plusieurs terrains en un temps restreint. Sur des petits projets réalisés au coup par coup, il est à l'inverse possible de trouver un acheteur pour lequel l'offre correspondra à un besoin particulier.

> **Des prix et des surfaces très variables à l'échelle d'un même quartier sur des terrains vendus dans le diffus**

Source : DVF et Majic III 2017 - réalisation Villes Vivantes



La diversité des terrains vendus en diffus reflète la diversité des tissus bâtis. Créés dans des quartiers existants, ces terrains ont des configurations et des atouts très variés : végétation, proximité avec le bourg, taille de le parcelle, vue sur la mer...

Dans ce marché très divers, il existe une part importante de terrains abordables : 21% des terrains en diffus sont vendus à moins de 60 000 €. Cette offre se crée de manière aléatoire, sur des petites surfaces dans les communes chères, sur des terrains moyens et grands dans les communes plus abordables. La filière diffuse représente donc une opportunité pour accueillir des familles, dans un contexte où le tarissement des possibilités d'extension urbaine remet en question le modèle du lotissement. L'encadrement de cette filière diffuse pourrait permettre d'amplifier cette offre en direction des familles pour qu'elle devienne un véritable levier de développement.

**En logement collectif**

Tout reste à construire pour proposer une offre attractive en direction des familles. Portée jusqu'alors par le dispositif d'investissement Pinel, la filière va devoir trouver de nouvelles voies de commercialisation, davantage orientées vers les besoins des habitants du territoire cherchant à accéder à la propriété ou réaliser un investissement locatif. Pour accompagner cette

transition qui représente un changement considérable pour les acteurs, la collectivité peut contribuer au développement de nouveaux débouchés : accession abordable, PSLA, Office Foncier Solidaire ...

### 2.1.5. Un espace densifiable<sup>12</sup>

#### ⇒ Une densification à l'œuvre dans tout le territoire

Dans le territoire du Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, la densification est une réalité qui emprunte des formes très variées. Elle est présente avec des méthodes et à des intensités différentes.

Un logement construit en densification est un projet mené au sein des enveloppes urbaines, sans extension des réseaux ou du périmètre aggloméré. Ce cadre posé, de nombreux projets peuvent être considérés comme de la densification.

Les projets de lotissements ne représentent que 29% de la production de logements du territoire. Même dans les communes les plus marquées par cette filière, les logements produits en lotissement ne dépassent jamais 70% de la production totale. Dans chaque portion du territoire, une part significative de la production d'offre nouvelle se fait donc sans extension urbaine, avec des degrés d'intensité qui dépendent de trois critères essentiels :

- **La pression foncière** : des prix élevés favorisent la possibilité de réaliser des projets de promotion lourds qui vont impliquer des surcoûts (dépollution, démolition d'un bâti existant...). De plus, seule une forte demande permet d'absorber une offre conséquente libérée d'un coup, consubstantielle à la production de logements collectifs.
- **La disponibilité du foncier** : les différents modes de densification s'appuient sur des fonciers spécifiques. Les dents creuses bien placées, les friches ou bâtis mutables permettent une densification forte. La densification diffuse, quant à elle, se développe dans des tissus de maisons individuelles où les parcelles sont de taille généreuse.
- **Les choix urbanistiques et politiques locaux** : Le critère le plus déterminant reste l'approbation des habitants et des élus pour tel ou tel mode de production de logements. Par l'intermédiaire du Plan Local d'Urbanisme et le droit des sols, les élus définissent ce qu'ils considèrent comme acceptable en matière de densité. Le portage des projets avec par exemple

---

<sup>12</sup> Extrait du diagnostic SCOT, réalisation Villes Vivantes

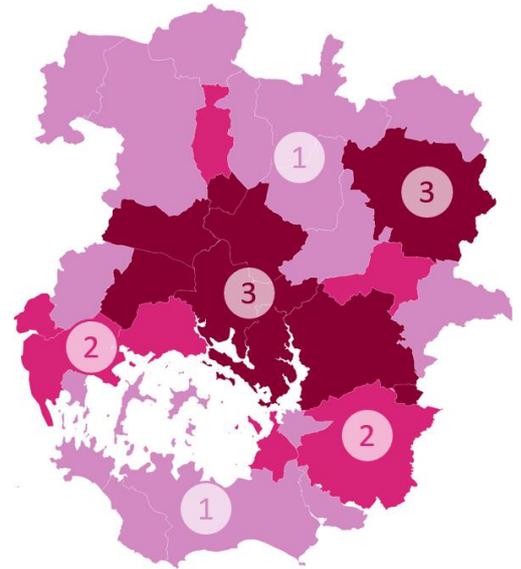
un Établissement Public Foncier peut permettre de dépasser les critères fonciers.

Les équilibres entre ces trois paramètres sont variables dans le territoire où 3 approches de la densification peuvent être relevées :

**1/ Les communes où la densification est principalement menée de manière douce et diffuse.** La production de logements collectifs n'est réalisée que dans le cadre d'opérations ponctuelles, en cœur de bourg ou sur une dent creuse proche des services.

**2/ Les communes où la densification douce se poursuit et l'intensification forte se généralise à plusieurs quartiers,** dans des proportions équivalentes.

**3/ Les communes centrales où la densification se réalise essentiellement avec des intensités fortes** bien que quelques projets de division parcellaire soient également enregistrés.



*Trois approches de la densification sur le territoire*

Ces trois approches se superposent à des logiques de marché immobilier : la logique est concentrique autour du pôle urbain central et de polarités secondaires. Pour autant, les communes littorales, malgré un marché foncier très tendu, restent à l'écart de la dynamique de densification, en raison de documents d'urbanisme plus restrictifs.

⇒ La densification forte, un enjeu de renouvellement urbain et de qualité urbaine

L'atout de la densification forte est sa capacité à renouveler les tissus bâtis avec un impact significatif sur les formes urbaines et l'apport de population. Dans les bourgs où les quartiers dégradés, elle marque une impulsion décisive dans le cadre de projets de revitalisation, tout en alimentant le flux de production de logements dont les communes ont besoin.

La réussite des projets a toutefois pour limite leur acceptation par les habitants. C'est un point faible de la filière, considérée par beaucoup comme trop orientée vers la défiscalisation, trop standardisée. Sa pérennité sur le territoire dépend donc d'un travail d'élévation qualitative des projets. Le rôle de la collectivité est de définir les standards de cette qualité, avec un cadre s'appliquant à tous les projets pour ne pas s'en remettre au seul volontarisme des opérateurs, les porteurs de projets les plus exigeants se trouvant pénalisés par rapport à des projets à faible coût de revient.

La collectivité peut aussi agir en assurant un portage d'opération dans les secteurs qu'elle souhaite voir muter. Les fonciers mutables et grandes dents creuses proches des bourgs sont nombreux mais difficiles à viabiliser. La seule libération des droits



*Arradon : logements collectifs proches du bourg réalisés en densification*

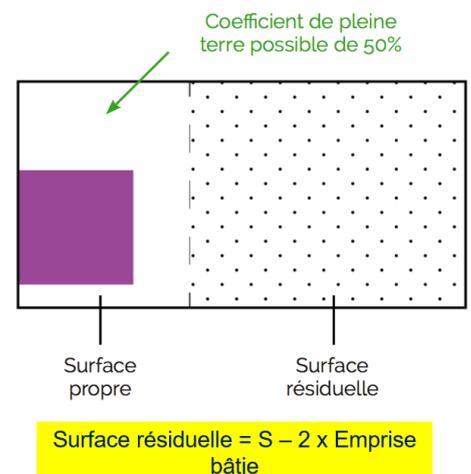
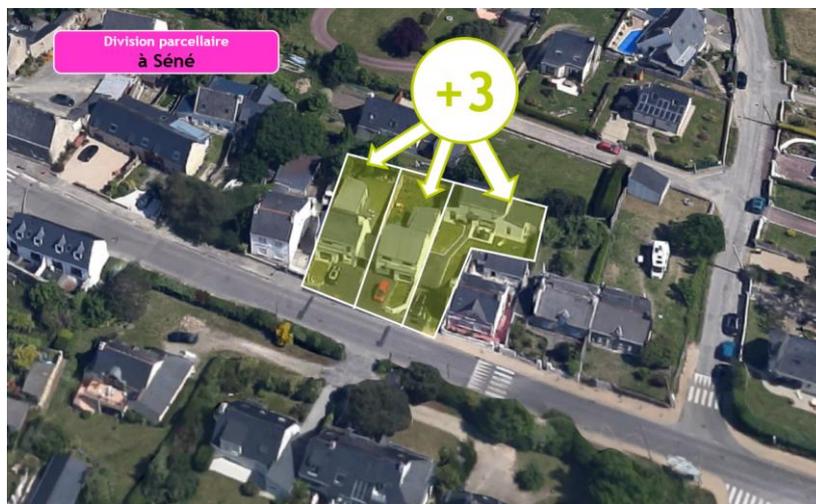
à bâtir sur ces parcelles ne suffira pas à permettre le développement de projets, en particulier s'ils ont une vocation sociale (accession abordable, locatif social ...).

⇒ La densification douce, un potentiel considérable à encadrer

La densification douce, en dent creuse ou suite à la division de parcelles bâties, est un mode de production de logements sans étalement urbain qui vient augmenter faiblement la densité des tissus bâtis.

Représentée à hauteur de 28% de la production, cette filière est présente dans toutes les communes sans qu'elle soit toujours bien repérée. A l'inverse, l'impact sur les tissus urbains est parfois bien remarqué à l'échelle des quartiers dans le cas de projets où plusieurs lots sont réalisés d'un seul coup.

Cette filière de production spontanée, à l'initiative des habitants, la collectivité n'a pas la main sur les typologies de logements créés (essentiellement des maisons individuelles familiales) ou sur la forme. Souvent en « second rang », les divisions parcellaires peuvent parfois créer des problèmes d'accès, d'intimité des jardins ou de surcharge des réseaux techniques.



S'il est important pour les communes d'encadrer ces projets pour pallier les désavantages éventuels, ces derniers présentent également des opportunités : créer des logements familiaux sans lotissement, accueillir des ménages à proximité des centres-bourgs, densifier de manière progressive et modérée sans passer par de grands projets longs et lourds à porter ...

Sans promotion, sans aménagement et avec des coûts de viabilisation faible, la densification douce offre un potentiel considérable. Les grandes parcelles des tissus diffus et de lotissements réalisés dans le passé ont créé un gisement foncier

*Définition de la surface résiduelle des unités foncières*

permettant des divisions parcellaires. Sur la base d'un calcul permettant de déduire la surface résiduelle des parcelles bâties de maisons individuelles, 20 000, soit 48% des unités<sup>13</sup> foncières bâties de maisons individuelles pourraient être divisées pour créer au moins un terrain à bâtir. Sur ces unités foncières, il serait possible de produire plus de 40 000 logements si l'on prend 600m<sup>2</sup> comme surface de référence d'une parcelle constructible. Ce potentiel, variable selon les communes, reste conséquent dans tout le territoire où il permet d'envisager la poursuite d'une production en densification diffuse à long terme. Bien entendu, il s'agit d'un potentiel brut ayant vocation à être activé de façon pertinente au fil du temps.

C'est pourquoi l'un des enjeux pour chacune des communes est la maîtrise du rythme et des modalités de mobilisation de ce gisement pour répondre aux enjeux locaux. Le document d'urbanisme, et d'éventuelles politiques publiques d'animation sont les principaux leviers de la collectivité pour stimuler et maîtriser cette densification douce. Dans l'état actuel, les rythmes d'activation du potentiel sont variables et ne sont corrélés à aucun facteur, que ce soit le potentiel disponible, le marché de l'immobilier ou la proximité avec le pôle central. Pour GMVA, ce sont les règles d'urbanisme locales qui déterminent l'activation du potentiel dans chacune des communes, avec un rythme constaté d'activation spontanée se situant autour de 1%/an.

Dans l'agglomération, la mobilisation du potentiel à hauteur de 2% permettrait de produire 960 logements chaque année en densification diffuse, soit plus que le « point mort », et de s'affranchir ainsi des besoins d'extensions urbaines en lotissement.

Cette intensification du bâti étant réalisée par les particuliers pour des projets de logement individuel en général, il y a une meilleure acceptation par les riverains. Pour autant, un travail de sensibilisation et de concertation serait utile afin de mieux mobiliser les porteurs de projets et aborder leurs impacts.

---

*Près d'une unité foncière sur deux peut être densifiée,*

*ce qui représente un potentiel de 40 000 nouveaux logements !*

---

---

<sup>13</sup> Une unité foncière représente un ensemble de parcelles contiguës ayant le même propriétaire.

## 2.1.6. Une programmation assumée par le centre urbain et les pôles secondaires<sup>14</sup>

### ⇒ Documents d'urbanisme et études pré-opérationnelles à jour

Les rencontres des communes en mars 2018 ont permis d'appréhender l'ensemble des projets connus par les équipes municipales.

La plupart des communes étant en révision de PLU, les données sont plutôt bien maîtrisées, même s'il s'agit souvent de projet au titre de la planification plutôt que d'une programmation réellement maîtrisée.

Plusieurs communes ont également fait réaliser ou sont en train de le faire, des études pré-opérationnelles de type programmation urbaine (ou plan de référence). Ces travaux ont eux aussi donné des moyens de mieux appréhender les projets et transformations des quartiers ou centre-bourgs.

Dès lors, l'approche de la programmation de logements a été plutôt facile à réaliser par les collectivités. Bien évidemment, de nombreuses données sont des estimations, des masses supposées au regard des règles d'urbanisme existantes. Pour autant, elles permettent de voir que les communes se sont mises en ordre de marche pour les prochaines années.

### ⇒ Une programmation bien appréhendée par les collectivités

Au final, la programmation envisagée par les collectivités est très proche des objectifs de production annuelle inscrites dans les 2 PLH (Presqu'île de Rhuys et Vannes Agglo) et/ou énoncés lors des entretiens. Si elle semble suffisante, cela laisse cependant peu de place pour des reports d'opérations, notamment avec la prise en compte des recours et imprévus.

	Objectifs production annuelle (PLU et entretiens communes)	Point mort 2009/2014
<b>GMVA</b>	1725	930
<b>Vannes</b>	460	350
<b>1<sup>ère</sup> couronne</b>	490	280
<b>2<sup>ème</sup> couronne</b>	500	130
<b>Presqu'île et îles</b>	275	170

*En juin 2018 :*

*15 PLU en cours de révision*

*12 PLU récents (2013)*

*8 études pré-opérationnelles*

*Une programmation équivalente au double des besoins*

*40 % assumé par la 1<sup>ère</sup> couronne*

<sup>14</sup> Données issues des entretiens réalisés avec les communes en mars 2018. Manquent les données de Meucon (données 2014), Plaudren et Saint Armel

*Les objectifs affichés par les collectivités correspondent à ceux présentés par elles lors des entretiens, intégrant les difficultés à faire, les réductions ou accroissements par rapport aux précédents documents d'urbanisme et de programmation.*

### **Vannes :**

Le nouveau PLU de Vannes prévoit 460 à 510 logements par an. La ville y a inscrit de nombreux projets de renouvellement urbain et de densification. Mais le petit nombre de dossiers pré-opérationnels, la fin du Pinel et l'absence de maîtrise publique de production de logements impliquent une faible visibilité après 2021, d'où une estimation assez faible au regard des objectifs, qui pourrait même descendre sous la barre des 400 logements annuels.

### **La 1ère couronne**

Elle assume très largement la part de logements à produire, notamment via de grande ZAC qui permettent de valider cette programmation. Dès lors, elle est supérieure à celle attendue.

### **La 2ème couronne**

Elle prévoit une part de logements en nombre. Pour autant la programmation est très élevée par rapport aux besoins passés exprimés par le point mort.

### **Le secteur des îles et de la presqu'île**

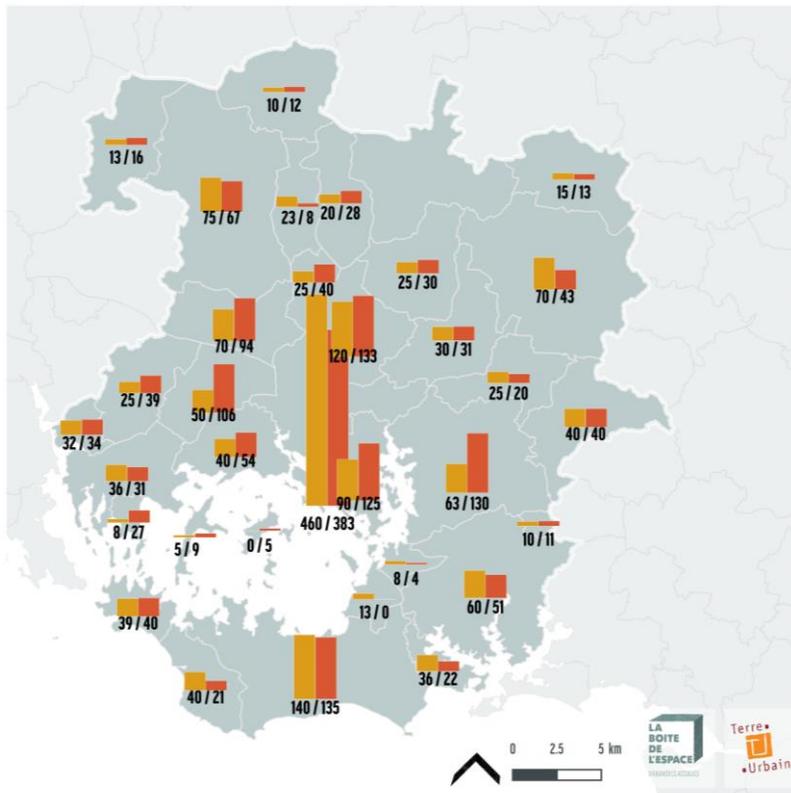
Une programmation inférieure aux objectifs : les difficultés à trouver du foncier, la lenteur et les coûts élevés des processus de maîtrise foncière par les collectivités ralentissent fortement les opérations -et encore Sarzeau a de son côté une visibilité assez grande de son avenir -.

Dans ce secteur, la part prise par les résidences secondaires dans la production neuve (40%) peut également faire craindre des difficultés à maintenir la population.

Un point notable : la faiblesse des estimations par les communes des constructions possibles en diffus (a priori 13 % en 2018, 19% pour les années suivantes). Cela obère la vision de densification potentielle des zones urbaines et réduit le potentiel sur lequel s'appliquent les exigences de construction de locatifs sociaux.

## > Objectifs et production de logements envisagés par les communes

Source : entretiens avec les collectivités, mars 2018



### Production de logements

- Objectifs existants
- Capacité programmée

Source : documents d'urbanisme et entretiens communaux

### ⇒ La politique foncière en soutien au renouvellement urbain

#### → Une multiplicité d'interventions et d'intervenants

Compte tenu de la nécessité de densifier les zones urbaines plutôt que de les étendre, associée aux objectifs ambitieux de programmations retenues par elles, les collectivités ont mis en œuvre des politiques foncières.

Celles-ci s'appuient notamment sur les stratégies retenues dans les PLU ou dans les études de programmation urbaine. Elles s'effectuent également en fonction d'un projet spécifique (ZAD, ZAC, lotissement, aménagement de place, ...) ou au coup par coup, ce qui est plutôt le cas dans les communes rurales.

Pour ce faire, elles se font aider soit par l'Établissement Public Foncier de Bretagne, soit par GMVA dans le cadre de son volet foncier.

Certaines préfèrent néanmoins le faire seule dès lors que la capacité budgétaire n'est pas grevée et que la valorisation ultérieure par la promotion se réalise assez rapidement. Mais elles sont de moins en moins nombreuses et quasiment toutes se font aider pour mener à bien certains de leur projet.

Active depuis 2007, la politique foncière de GMVA porte aujourd'hui 16 opérations.

### > Interventions foncières en cours

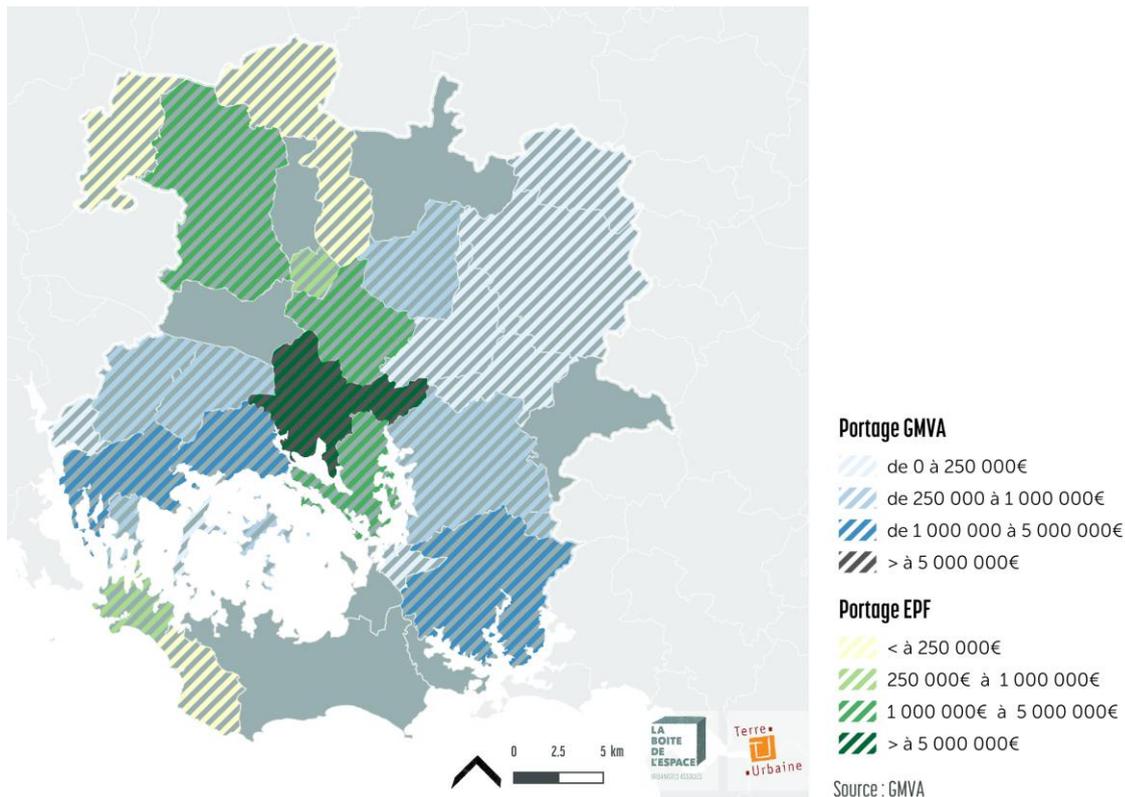


Site de renouvellement urbain Grand-Champ

**16 opérations foncières par GMVA**

**8 portages par l'EPF Bretagne**

Source : GMVA et EPF Bretagne



La politique foncière de l'agglomération vise le renforcement des centralités urbaines mais ne formule pas d'exigences particulières en matière de programmation ou de densité.

Cependant, les projets évoluent. Aujourd'hui les acquisitions portées par GMVA concernent quasi exclusivement des opérations de renouvellement urbain (14 contre 2 en extensions urbaines, à Baden et Plougoumelen). C'est l'inverse des opérations achevées (18 extensions pour 7 opérations de renouvellement).

L'EPF Bretagne a signé une convention cadre avec l'agglomération fin décembre 2017. Cette convention cadre décline au niveau de l'agglomération les orientations et enjeux du PPI 2016-2020 de l'EPF Bretagne. Elle s'inscrit en accompagnement des stratégies foncières définies à l'échelle de l'agglomération et vise à faciliter la réalisation ultérieure de projets communaux ou intercommunaux.

La convention cadre prévoit la possibilité pour l'EPF d'intervenir dès qu'une opportunité foncière se présente (en DIA par exemple) et est susceptible d'intéresser la mise en œuvre d'un projet porté par une collectivité

- La convention cadre entre l'EPF Bretagne et GMVA et le PPI 2016-2020 de l'EPF Bretagne présente les engagements suivants :

- L'EPF interviendra exclusivement pour des projets de renouvellement urbain, conformément à son Programme Pluriannuel d'Intervention. L'EPF accompagnera les communes de GMVA dans leur politique de maîtrise foncière devant aboutir à la mise en œuvre de ces principes stratégiques (renouvellement urbain, acquisitions-améliorations dans les centralités)
- Produire une densité minimale de 20 log/ha. En cohérence avec les documents de planification supra-communaux et en fonction du contexte urbain, une densification plus forte de l'urbanisation pourra être encouragée là où les niveaux de densité peuvent ou doivent être renforcés.
- Programmer 20% de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI) minimum par opération sur le foncier acquis et porté par l'EPF Bretagne.
- Un assouplissement à ce critère des 20% de logements locatifs sociaux pourra être rendu possible. Ainsi l'EPF Bretagne pourra intervenir pour des projets comportant à minima 50% de logements abordables à la condition :
  - 1) De l'approbation d'une convention cadre permettant de justifier la pertinence du recours à l'assouplissement. Dans ce cas la convention cadre entre l'EPF et l'EPCI doit fixer un objectif de 20% minimum de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'EPCI sur l'ensemble des projets développés sur des terrains portés par l'EPF pendant la durée du PPI.
  - 2) De l'existence d'une stratégie de développement de l'habitat aidé dans le cadre d'un PLH ou d'un PLUi intégrant un volet stratégique Habitat.
- Il est également possible de dispenser les opérations de moins de 5 logements de l'obligation de réalisation de logements sociaux afin de renforcer la faisabilité des opérations portées par l'EPF Bretagne principalement dans les territoires où les opérateurs sociaux ont des difficultés d'intervention.
- Une intervention prioritaire dans les communes disposant d'un plan de référence urbain
- La possibilité d'intervenir dans des secteurs de lotissement pour des « projets de densification de tissus pavillonnaires, mais aussi par la mobilisation de résidences secondaires » en vue de renforcer l'offre de résidences principales » ou encore pour la « reconquête de friches militaires, d'activités économiques représentant des

surfaces économiques précieuses de reconversion urbaine. »<sup>15</sup>

Pour chaque opération, l'EPF signe une convention opérationnelle avec la commune. Celle-ci permet à l'EPF Bretagne de réaliser les acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet et les travaux qui s'y rattachent. A travers cette convention, la collectivité s'engage à respecter les objectifs et les critères de l'EPF Bretagne. Chaque convention opérationnelle dispose d'une durée globale maximale de 7 ans à compter de la date de sa signature, comprenant le temps de la négociation, le temps du portage et des éventuels travaux. Par exception, et dans l'objectif de faire face à des opérations complexes et/ou de long terme, la durée de la convention opérationnelle pourra être portée à 10 ans, voire 15 ans.

L'EPF peut également accompagner les collectivités par l'intermédiaire d'une convention de veille foncière (CVF), d'une durée de 2 ans maximum visant à permettre à l'EPF d'intervenir de façon exceptionnelle sur un périmètre de veille relativement large, le temps de mener les réflexions nécessaires à la définition d'un périmètre opérationnel plus précis ». Sur le territoire, Theix-Noyal a signé une convention de veille foncière avec l'EPF Bretagne parallèlement à son « étude de programmation pour la requalification du centre-ville.

Au bout du délai de portage foncier, l'EPF revend à la collectivité les biens majorés des charges supportées (prix d'achat, actes notariés, impôts fonciers du portage, frais de dépollution/démolition), moins les recettes (loyers, subvention, ...).

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, un dispositif de minoration du prix de revient des biens fonciers peut être proposé par l'EPF Bretagne. Afin de favoriser les projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant aux travaux de requalification du foncier pourra être minorée à hauteur de 60%. Le montant de la minoration ne pourra excéder 60% du déficit foncier de l'opération, entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, travaux...) et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la collectivité .<sup>16</sup>

→ **Des volumes financiers de plus en plus lourds**

Le montant moyen d'intervention est de 200 000€, avec un maximum autour de 350 000€. C'est un volume financier similaire à celui des opérations passées, non compris une intervention de 5,6 M€ à Vannes. De fait dans la ville centre, les opérations sont

---

**Foncier :**  
**+ 31 millions € investis**

**dont**  
**plus de la moitié à Vannes**

---

<sup>15</sup> idem

<sup>16</sup> Pour plus de détails sur le fonctionnement de l'EPF Bretagne, se reporter à la convention.

loin d'être anodines en terme financier. Elles représentent près de 40 % des montants mobilisés par GMVA et près de 65 % de ceux de l'EPF.

	Engagement financier GMVA	Convention opérationnelles EPF Bretagne - engagement financier prévu
<b>GMVA</b>	<b>14 280 817 €</b>	<b>17 081 000 €</b>
Vannes	5 600 000 €	11 000 000 €
1 <sup>ère</sup> couronne	2 507 080 €	3 750 000 €
2 <sup>ème</sup> couronne	4 945 403 €	1 943 000 €
Presqu'île et îles	875 090 €	388 000 €

La « consommation » sur le secteur littoral apparaît étonnamment minime compte tenu des prix fonciers. Certaines communes comme Sarzeau préfèrent en effet négocier et acquérir du foncier stratégique directement. Arzon possède déjà 45 % du foncier de la ZAD renouvelée en 2013 dans le centre (sur 21 ha), Saint Gildas de Rhuys reconduit chaque année une ligne budgétaire dédiée au foncier, .... De fait, l'intervention directe leur donne plus de marges de manœuvre pour la définition des programmes prévus.

### → De nombreuses difficultés

La pression foncière existante dans le centre du territoire et dans les communes littorales entraîne une hausse des prix. D'une certaine façon, cela favorise la possibilité de réaliser des projets de promotion lourds qui impliquent souvent des surcoûts (dépollution, démolition de bâti existant, reprise d'aménagement, ...). De plus, seule une forte demande permet d'absorber une offre conséquente libérée d'un coup, consubstantielle à la production de logements collectifs.

Ceci étant, la variété des projets de densification illustre la diversité des objectifs, comme ci-contre le réaménagement de la place du centre-bourg à Locmaria-Grandchamp.

Par ailleurs, les prix d'équilibre de telles opérations se répercutent sur l'accession libre, entraînant une forte hausse du prix/m<sup>2</sup> et réduisant la part des familles dans les logements construits (sauf dans la part locative sociale). Ils engendrent également de forts surcoûts d'opération d'ensemble, assumés par les collectivités dans le cadre des ZAC publiques déléguées (dont le contrat affecte les déficits à la seule charge des communes). Séné doit ainsi verser 700 000€ d'équilibre d'opération chaque année jusqu'en 2024 pour la ZAC en renouvellement urbain du Poulfanc, opération particulièrement onéreuse du fait d'un foncier bâti à démolir. La ville ne peut donc plus poursuivre de nouveaux investissements.



Renouvellement urbain à Locmaria-Grandchamp

Dès lors, l'attribution de ZAC à des opérateurs purement privés comme Brestivan à Theix-Noyalò constitue une alternative pour les communes, même si elles risquent d'y perdre en maîtrise de la qualité et du contenu programmatique et du coup rater la cible des familles, elles n'ont pas à combler d'éventuels déficits.

### **La nouvelle politique d'estimation de France-Domaine du Morbihan.**

Celui-ci n'intervient pas en dessous de 180 000€. Au-dessus, il prend en compte non pas le niveau de marché du bien à la vente, mais celui de sa destination future. Dès lors, en fonctionnant sur le modèle du « compte à rebours », l'estimation de France-Domaine implique que la collectivité dispose déjà d'un projet assez précis, avec ses éléments de programmation. Le prix déterminé sera lié à l'affectation du bien dans le projet. Dès lors, l'équilibre d'opération est plus délicat à obtenir du fait de la réduction des bénéfices potentiels qu'auraient pu avoir les collectivités. Mais ce processus présente des avantages, par exemple dans le cadre d'acquisition publique pour aménager un parking et permet d'intégrer d'éventuel surcoûts de dépollution/démolition.

Dans tous les cas, la sollicitation des Domaines implique désormais que les communes passent d'une approche de repérage à une démarche de projet.

Autre problématique : compte tenu des difficultés à obtenir du foncier (par exemple usage de la Déclaration d'Utilité Publique et expropriation quasi obligatoire à Arzon pour les acquisitions) et de son coût, il semble de plus en plus délicat de simplement céder le foncier, que ce soit en accession abordable avec clause anti-spéculative ou pour du locatif social. Une réflexion sur la mise en œuvre plus régulière de baux emphytéotiques ou la création d'un Office Foncier Solidaire est à engager. Cela aura en outre l'avantage de desserrer la contrainte foncière des prix du logement abordable et de maintenir du logement permanent.

Dans un contexte de réduction des dotations aux communes, tout en devant assurer une participation pour la production locative sociale et de fin annoncée du Pinel, les projets de densification risquent de connaître quelques difficultés. Aussi il convient de réfléchir à une politique foncière ambitieuse qui ne s'arrête pas à la programmation ultérieure sur le foncier, mais s'attache aux moyens de le gérer et/ou le préserver dans le domaine public une fois bâti.

## > Renouvellement urbain en cœur de bourg

*Rue de l'église et avenue du Général de Gaulle - Plescop*

Source : rapport de présentation, SCoT de Vannes agglo



*Place Joseph Le Clanche - Bono Rue des Ecoles - Ploeren*

Source : rapport de présentation, SCoT de Vannes agglo



### Résumé

- Une croissance du parc de logement portée par la 1ère et 2ème couronnes, et donc plus orientée vers de la résidence principale, sauf sur le littoral.
- La production récente s'est illustrée par la mobilisation du parc existant et la construction neuve pour un point mort plus bas que d'habitude.
- La vacance est modérée mais est plus accentuée à Vannes et dans quelques communes rurales.  
Elle est plus effective dans le parc récent et les logements collectifs. Signe d'une plus grande mobilité mais aussi d'une certaine inadéquation de l'offre par rapport à la demande.  
Dans le parc ancien, notamment dans le centre-ville de Vannes, elle illustre des besoins d'adaptation du parc.
- La construction neuve, après une pause en début de décennie, est repartie vigoureusement en 2017, en lien avec la suppression prévue du dispositif Pinel
- La politique foncière est de plus en plus développée, mais très onéreuse et à adapter pour une meilleure valorisation des investissements publics.

## 2.2. Les modes d'habiter

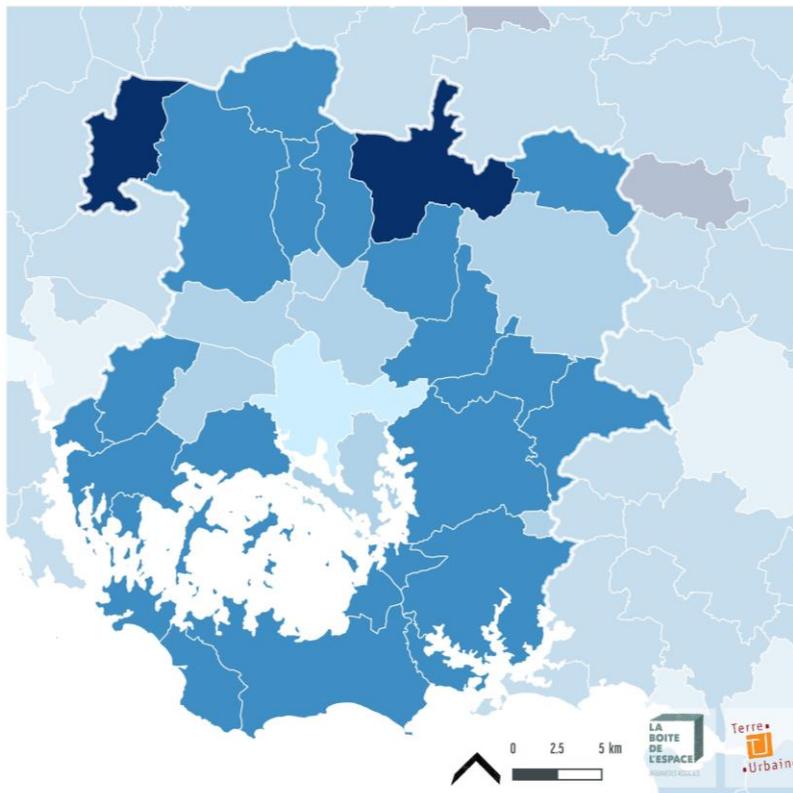
### 2.2.1. On achète une maison, on loue un appartement

L'agglomération compte 46 800 propriétaires-occupants, soit 62%. C'est quasiment le même taux que celui des maisons individuelles : 65 %.

De fait, le développement de la construction individuelle s'accompagne d'un statut de propriétaire à 79 % en diffus et à 73% en lotissement<sup>17</sup>.

> **Les propriétaires majoritaires sur tout le territoire sauf à Vannes**

Source : INSEE RP 2014



% du parc de résidences principales occupées par leur propriétaire



Source : INSEE 2014

**35 000 appartements : 34 % des logements**

**+ 67 000 maisons : 66 %**

Source INSEE

**62 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire**

Source INSEE

**Vannes présente un profil inverse de son agglomération :**

Appartements : 65%

Logements individuels : 15%

À l'inverse la part du collectif et sa répartition renvoient :

- au statut locatif,
- à l'intervention de promoteurs, publics ou privés,
- à des projets de renouvellement urbain ou d'opération d'ensemble (type ZAC),
- à l'existence de filière de commercialisation.

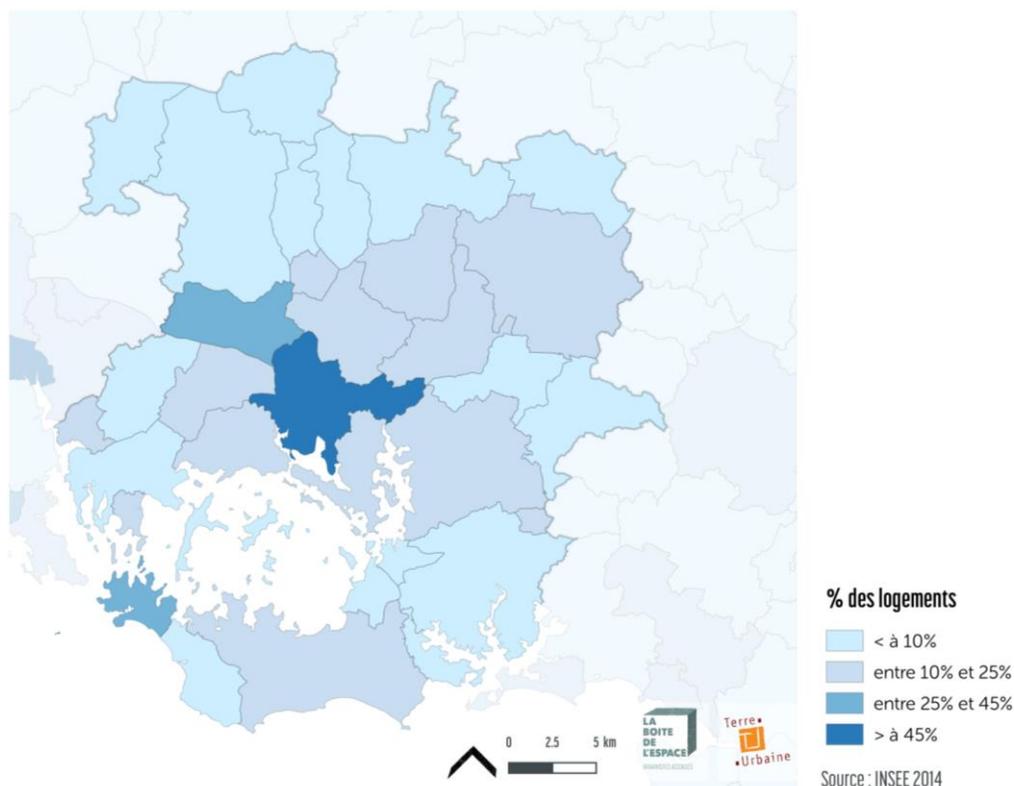
<sup>17</sup>(source fichier Majic III

Bien évidemment il y a des nuances à avoir car certains programmes prévoient des logements pour primo accédant dans le neuf. Mais la taille de ces appartements ne dépasse alors guère les 50 m<sup>2</sup> de façon à rester aux alentours de 150 à 160 000€ et ne s'adresse donc pas aux familles avec enfant(s).

De fait d'après l'analyse des fichiers Majic III, la promotion est réservée à 84 % au marché locatif, répartie entre parc locatif social (45%) et marché locatif privé (39 %).

### > La répartition des appartements en négatif presque identique de la propriété

Source : INSEE RP 2014



Source : INSEE 2014

On peut également percevoir la répartition collectif/individuel sous l'angle de la densité d'occupation. On peut ainsi lire une occupation familiale et jeune des maisons individuelles, sauf dans les communes littorales.

À l'inverse le collectif accueille plus volontiers les petits ménages. D'où un fort différentiel entre les tailles moyennes des ménages selon le type de logements.

A Vannes, de façon naturelle, la ville-centre abrite le nombre de logements collectifs le plus élevé avec 22 683 appartements pour 9 935 maisons en 2014. La proportion de collectifs entre les deux recensements change peu mais leur nombre progresse beaucoup plus vite que celui des maisons individuelles.

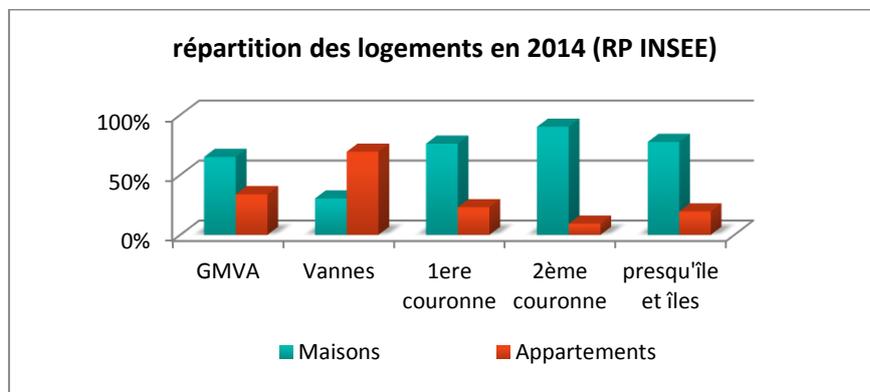
---

**Les familles en maison :  
TMM 2,39**  
**Les petits ménages en  
collectif : TMM 1,60**

TMM : Taille Moyenne des Ménages

---

Vannes représente ainsi 65 % des collectifs de l'agglomération pour 15 % des logements individuels.

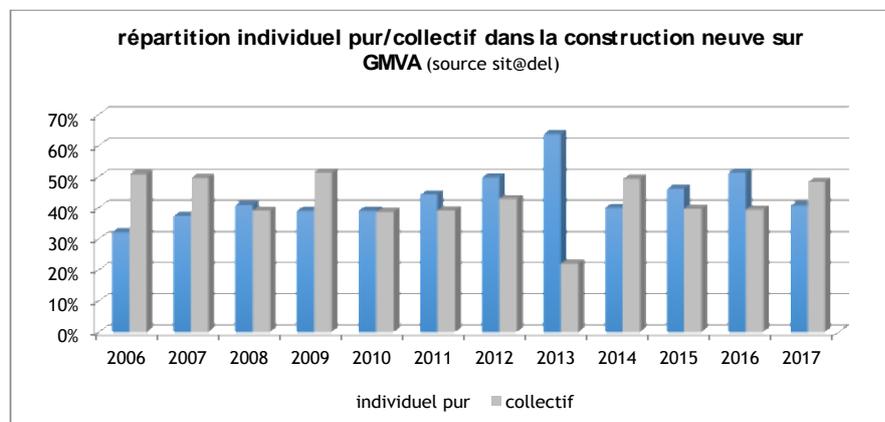


⇒ Le poids constant du collectif dans la production neuve vient bousculer les modes d'habiter et l'urbanité des lieux

La 1<sup>ère</sup> couronne connaît une transformation profonde de son environnement urbain avec un développement massif du collectif + de 4800 logements collectifs depuis 1999 ! Le développement de l'individuel reste essentiel mais sa part se réduit globalement dans le parc de logements pour en atteindre 3/4.

Dans la 2<sup>ème</sup> couronne, le parc reste essentiellement individuel même si le collectif tend à se développer, notamment au sein des bourgs dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, en appui sur les objectifs du SCoT et du PLH.

Les communes de la Presqu'île et des îles présentent un profil assez proche de celles de la 1<sup>ère</sup> couronne avec une répartition similaire. Compte tenu du potentiel de densification au sein de vastes zones urbaines à Sarzeau, ce phénomène ne va sans doute pas se réduire.



L'augmentation récente et le développement notable des appartements sur la 1<sup>ère</sup> couronne, quelques communes littorales et rurales, constituent un phénomène à relier :

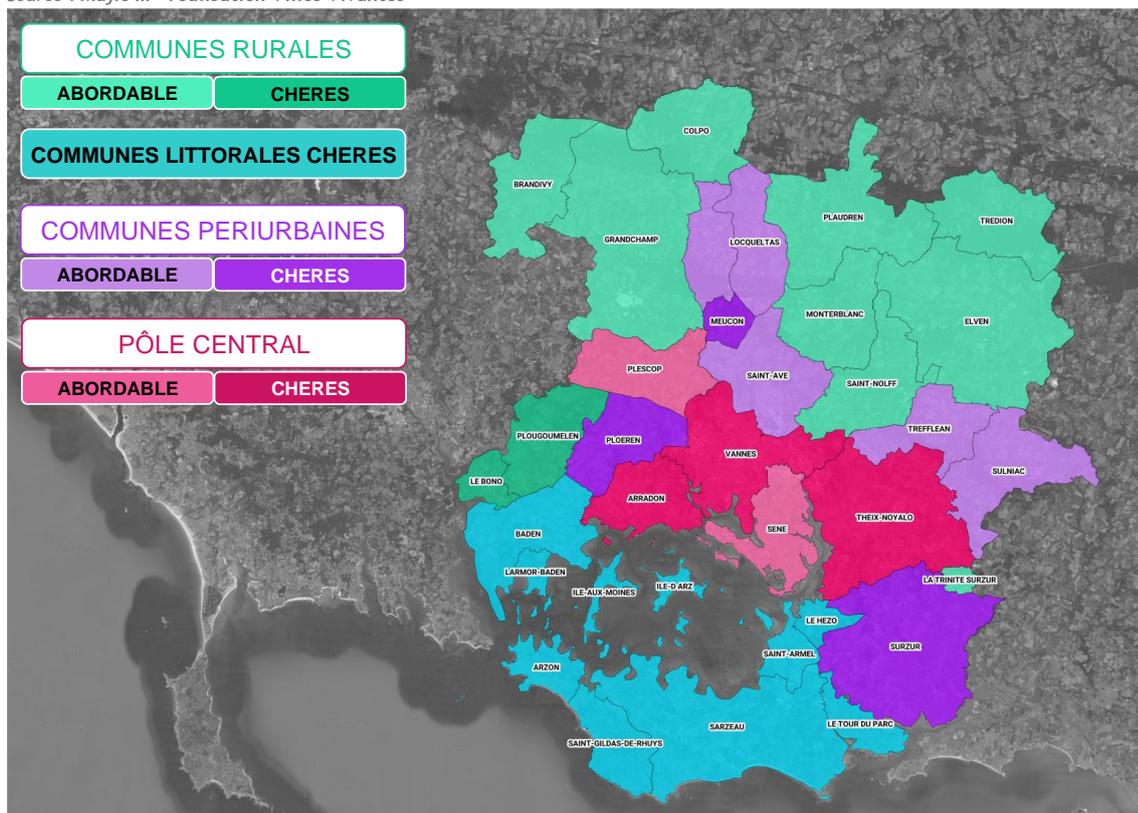
- aux exigences de réduction de la consommation foncière
- à la reconquête et la transformation des centres par le renouvellement urbain
- à la hausse des prix qui engendre plus d'intensité urbaine
- à la diversification de l'offre et la place de la promotion privée (défiscalisation).

### 2.2.2. L'accession individuelle : un prix à payer

Que ce soit dans le domaine de l'accession comme du locatif privé, les prix pour se loger restent élevés, en se calquant toujours plus ou moins sur la même géographie territoriale : plus chers au Sud, plus abordables au Nord.

#### > Le marché de l'accession de plus en plus onéreux

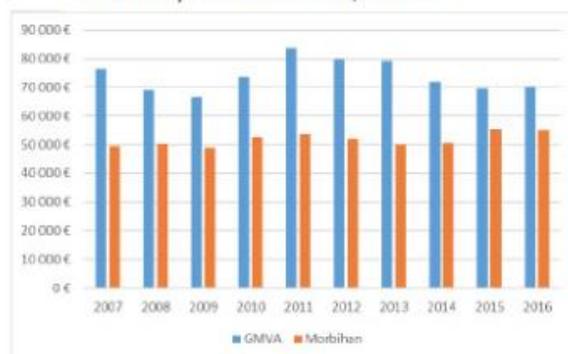
Source : Majic III - réalisation Villes Vivantes



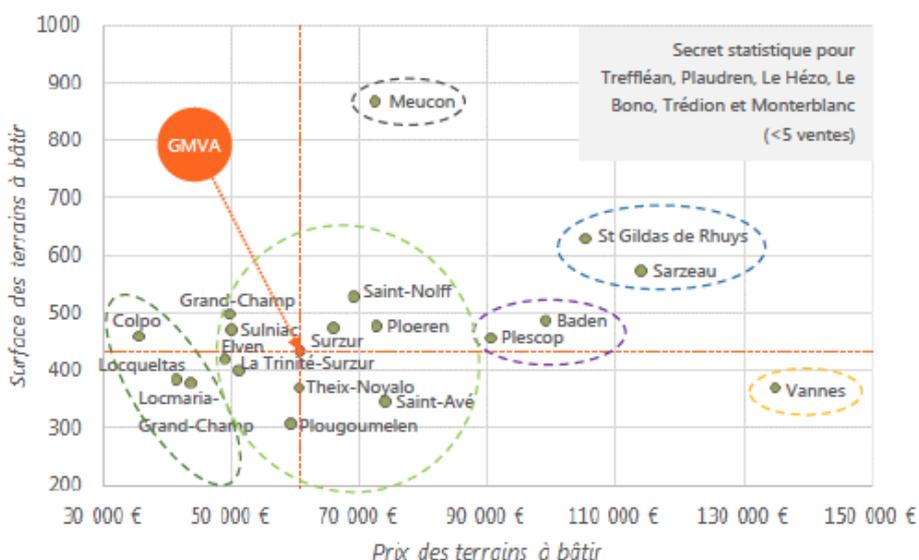
→ **Des prix élevés dans le neuf ...**

Comme on l'a vu sur les statistiques détaillées Majic 2010-2016, avec des difficultés à préserver une accession « sociale » ou de l'espace pour les primo-accédants. En effet compte tenu de l'élévation des coûts fonciers, des coûts d'aménagement et de la part de la promotion privée (2/3 de l'offre en terrains à bâtir en 2016), les prix continuent leur progression. Ils sont supérieurs de 40 à 50 % à la moyenne départementale selon le Porter A Connaissance du PLH réalisé par l'Etat alors que le marché en 2016 par exemple a été dominé par des primo-accédants de 45 ans en moyenne et issus de CSP ouvriers/employés (35 % des ménages), suivis par les professions intermédiaires (29 %).

Prix comparés Morbihan/GMVA



Surface et prix médians des lots à bâtir vendus en 2016 par commune



Source et réalisation : ADIL 56, le marché des TAB en lotissements et ZAC en 2016

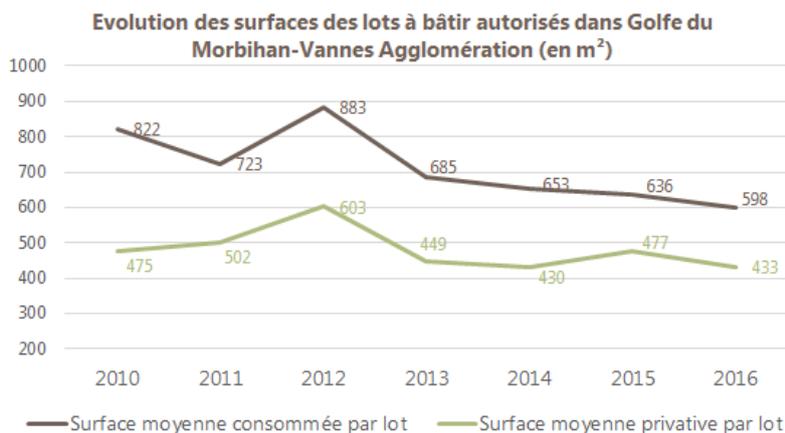
La surface privative moyenne des terrains s'est réduite de façon à compenser l'élévation des coûts avec une moyenne des lots autorisés en 2016 de 433 m<sup>2</sup>. Pour autant, elle reste relativement élevée sur le littoral et en milieu rural.

Surtout ces surfaces évoluent assez peu au regard des données de 2010 : 475 m<sup>2</sup> et ont même connus des périodes où elles étaient encore plus modestes avec 430 m<sup>2</sup> en 2014. Une marge de progression est donc possible.

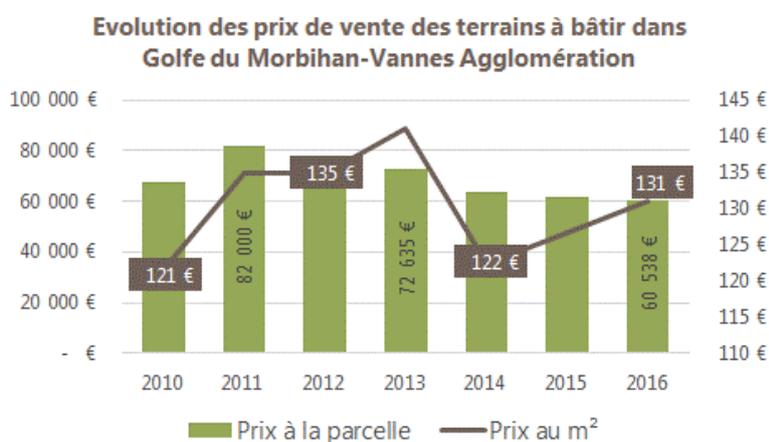
En revanche la surface moyenne consommée (aménagement inclus) s'est réduite de façon plus nette.

**Taille des lots autorisés en 2016**

- Moyenne : 433 m<sup>2</sup>
- Vannes : 350 m<sup>2</sup>
- Secteur littoral : 500 m<sup>2</sup>
- Communes rurales : 758 m<sup>2</sup>



Source et réalisation : ADIL 56, le marché des TAB en lotissements et ZAC en 2016



Source et réalisation : ADIL 56, le marché des TAB en lotissements et ZAC en 2016

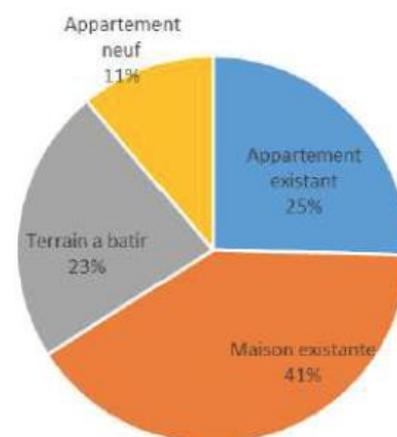
→ **Des prix également élevés dans l'ancien**

L'accession dans le marché immobilier de l'ancien représente la majorité des transactions sur GMVA avec environ 1400 maisons échangées et plus de 800 appartements en 2015.

Selon le fichier DVF 2010-2016, le volume des transactions de la maison et de l'appartement a connu des années de baisse après une brève reprise en 2010 (dans tous les secteurs géographiques). Depuis 2014, il est reparti à la hausse.

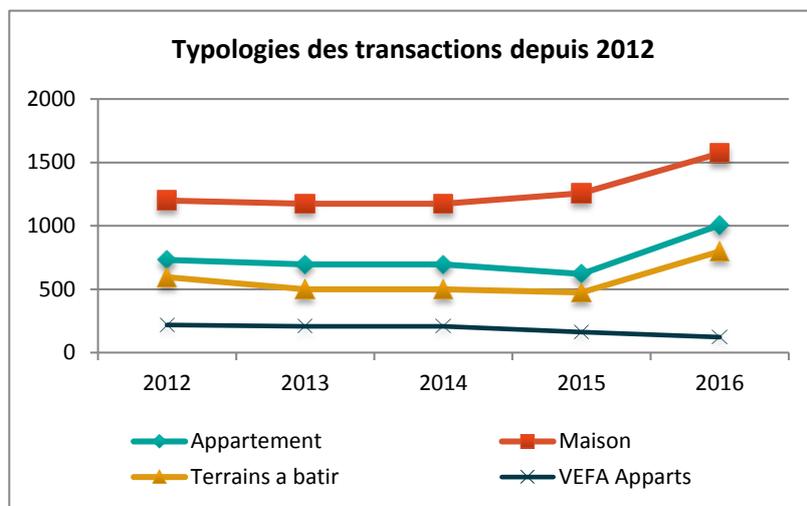
Il est intéressant de constater combien ce marché est supérieur en nombre à celui de la construction neuve. Alors que cette dernière marque l'action publique, traduit les politiques d'urbanisme, transforme les paysages et permet l'accueil des jeunes ménages, elle est au final moins importante que les échanges dans l'ancien.

**Répartition des mutations 2007-2015**



### > Typologie des transactions depuis 2012

Source : DVF



GMVA → Prix moyen de transaction d'une maison : 220 000 €

30 à 40 % de + que dans le Morbihan

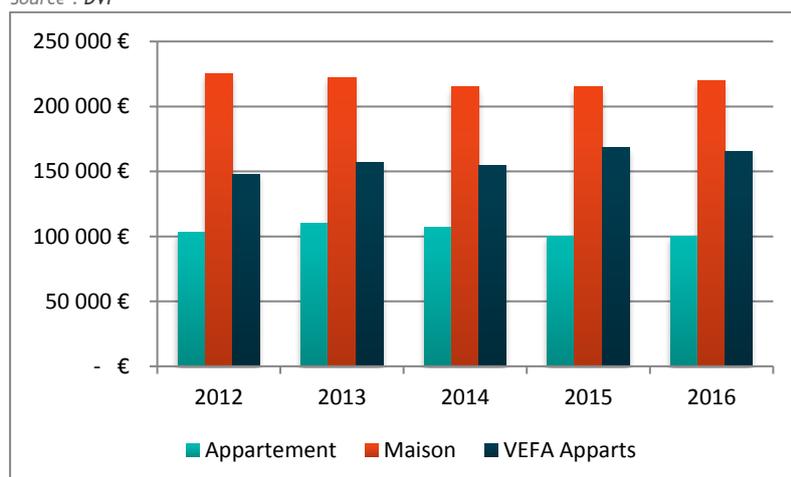
La moyenne des prix apparaît assez élevée avec une médiane des prix de transaction de 220 000 € pour une maison individuelle, soit près de 65 000 € de plus que le prix médian dans le Morbihan 30 à 40 % selon le Porter à Connaissance de l'Etat. Sur les 5 dernières années, ce prix est plutôt stable.

Le secteur où la progression des prix est la plus importante est le marché de la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), marché plus lié aux investisseurs extérieurs au territoire et donc moins vigilants sur les niveaux de prix locaux.

En 5 ans,  
+ 20 000 € pour les appartements en VEFA, soit +12%

### > Valeur médiane des transactions depuis 2012

Source : DVF



Les données DVF 2010-2016 font apparaître au moins un marché différent par secteur géographique. Ainsi selon les prix moyens :

- Vannes constitue le pôle le plus onéreux du territoire avec une moyenne des transactions de 285 000 € (intégrant appartement et maison)
- Il faut 100 000 € de moins pour acquérir en 1<sup>ère</sup> couronne (184 447 €)
- et seulement 100 000 € en moyenne dans les communes rurales de la 2<sup>ème</sup> couronne
- Le territoire de la presqu'île et des îles présente un profil intermédiaire, en dessous des prix moyens de la 1<sup>ère</sup> couronne. Ce niveau de prix est sans doute à relier à la diversité des biens échangés sur le secteur (*peu de chauffage dans les résidences secondaires, très petit foncier, faible nombre de pièces, ...*) ayant ainsi peu de qualité intrinsèque en dehors de leur localisation, qui peut elle faire toute la différence (vue sur mer, insularité, ...). Dans ce contexte, Arzon a un profil bien spécifique avec des biens prisés en collectif.

---

**Des prix de transaction :**

**2 x plus chers à Vannes que sur GMVA**

**et**

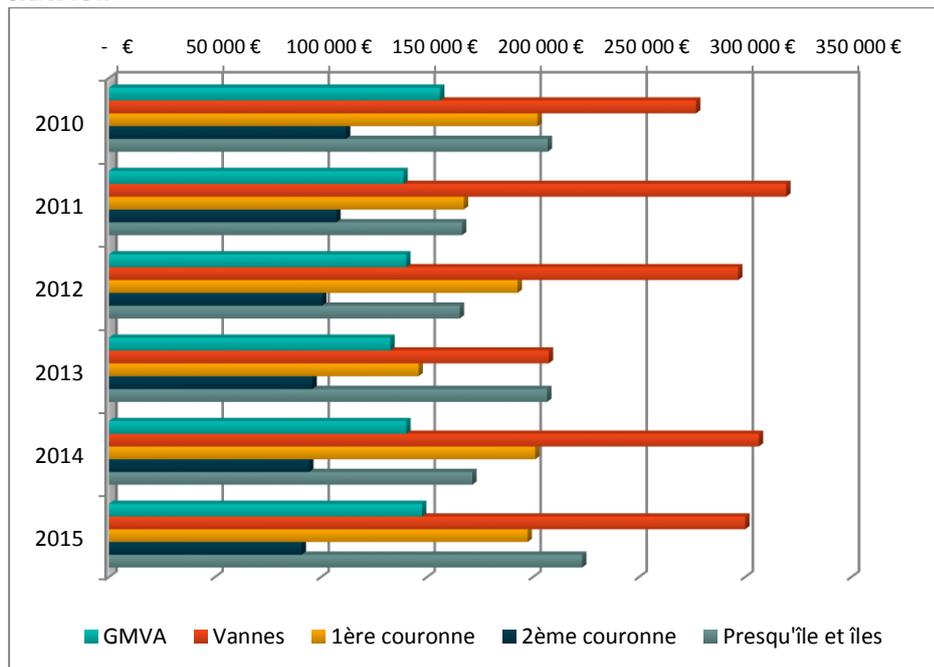
**3 x plus qu'en 2<sup>ème</sup> couronne**

**une forte progression sur le littoral**

---

**> Valeur moyenne des transactions depuis 2010**

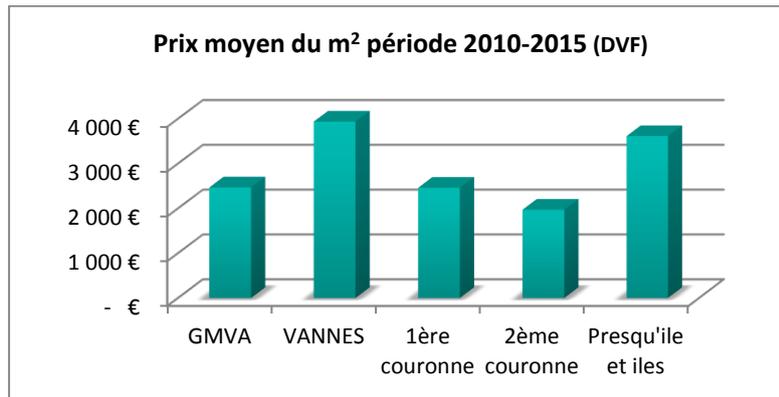
Source : DVF



Au prix par m<sup>2</sup> bâti, les différences restent fortes entre les secteurs les plus et les moins onéreux.

> **Prix moyen des transactions depuis 2010**

Source : DVF



Sur une moyenne de 6 ans, Vannes présente le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé, alors même que la taille des logements y est la plus faible : moyenne de 3,58 pièces principales pour une moyenne de 4,14 sur GMVA.

À noter, qu'au prix du m<sup>2</sup> bâti, le secteur littoral se rapproche fortement de Vannes, mais avec une taille moyenne la plus vaste du territoire : 4,32 pièces principales par logement.

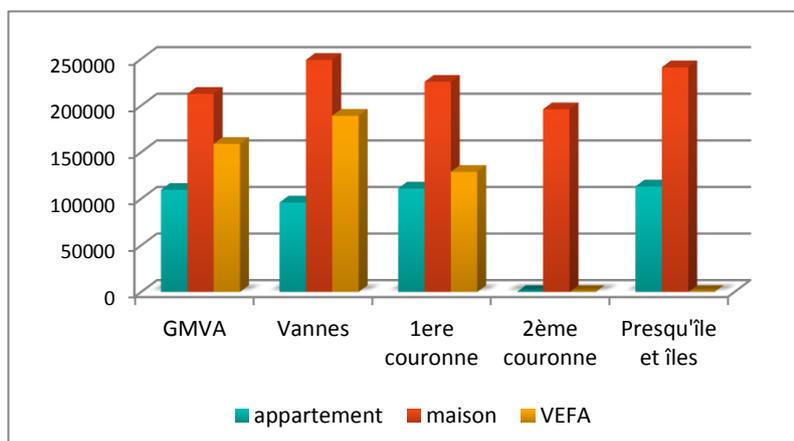
La médiane des prix de vente se différencie fortement selon les types de bien échangés. Ainsi en 2016, le prix médian des maisons se rapproche très fortement entre secteur littoral et ville de Vannes.

> **Valeur médiane des transactions en 2016**

Source : DVF

À noter, la prise en compte des données VEFA 2016 ne concernent que Saint-Avé et Vannes. En 2015, les échanges concernaient plus largement la 1<sup>ère</sup> couronne, ainsi que Sarzeau.

Le marché du collectif et de la VEFA est totalement absent des communes de la 2<sup>ème</sup> couronne sur les deux dernières années 2015-2016. Ce qui interroge sur les objectifs de densification via le logement collectif de ces communes ...



*L'impact du résidentiel haut de gamme et touristique*

*Au 1<sup>er</sup> rang du prix/m<sup>2</sup> en appartement : Arradon et Arzon (+ 3120 € en 2015 et 2016)*

*Au 2<sup>ème</sup> rang : Sarzeau et Séné*

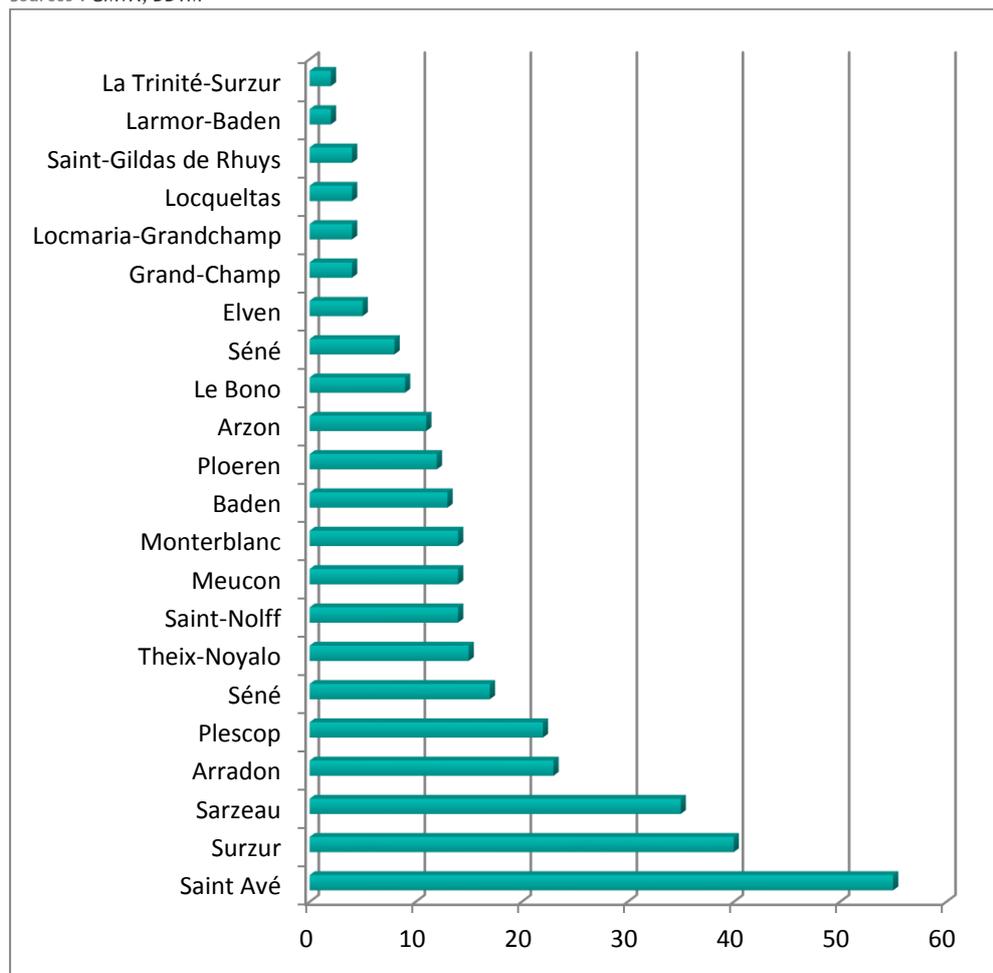
*Dans la 2<sup>ème</sup> couronne, Le collectif et la VEFA sont totalement absents du marché*

→ L'accession sociale et abordable en dernier recours (PSLA et PTZ)

Dans ce contexte de prix soutenus malgré une baisse relative en lien avec la crise de l'accession ces dernières années (baisse compensée aujourd'hui), l'accession aidée est indispensable pour les primo-accédants.

> **Nombre et localisation des PSLA depuis 2006**

Sources : GMVA, DDTM



La production de logements en accession sociale type **PSLA (location-accession)** reste modeste, liée aux financements publics et à l'engagement d'opérateurs. Sur le territoire de GMVA, il s'en est réalisé 325 depuis 2006, et notamment 233 entre 2012 et 2016, dont 171 sur ex-Vannes Agglo atteignant 58 % des objectifs du PLH.

Cela semble peu comparé aux besoins des ménages mais s'explique par divers motifs :

- la concurrence de prix de sortie avec la construction neuve libre,

**Plafonds de ressources annuels 2018 (zone)**

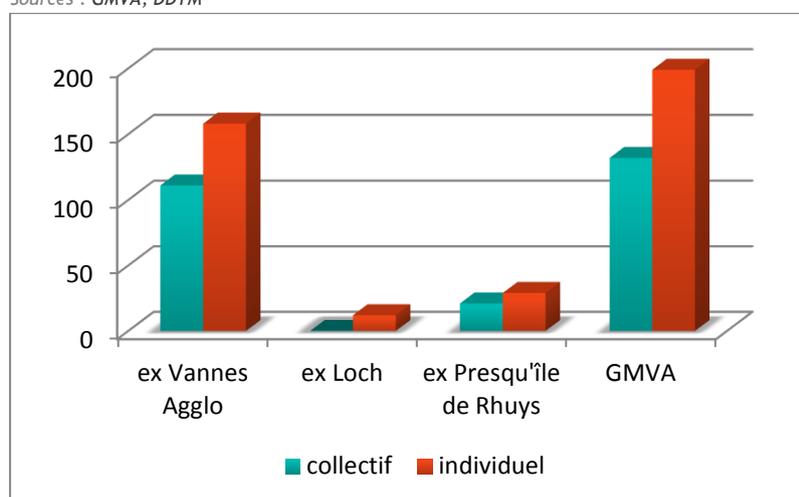
	PTZ ou PAS (B2)	PSLA (B)
1 pers.	27 000€	24 102€
2 pers.	37 800€	32 140€
3 pers.	45 900€	37 177€
4 pers.	48 000€	41 196€

- l'acquisition exclusive de logements achevés, même si les bailleurs proposent une évolutivité des logements (création d'une pièce au-dessus du garage par exemple),
- la proposition assez restreinte de logements sur catalogue,
- l'offre en collectif qui limite les secteurs de choix des accédants.

La question de la concurrence avec la construction libre entraîne donc une localisation centrée sur Vannes et la 1<sup>ère</sup> couronne. Ils apparaissent également ailleurs, plutôt au sein d'opérations complexe de type ZAC ou renouvellement urbain. Ce qui explique la part non négligeable de collectif dans la production globale (41%).

### > Typologie des PSLA par territoire

Sources : GMVA, DDTM



Cette part de collectif induit également une différenciation forte dans la taille des logements selon qu'ils soient en individuel ou en collectif.

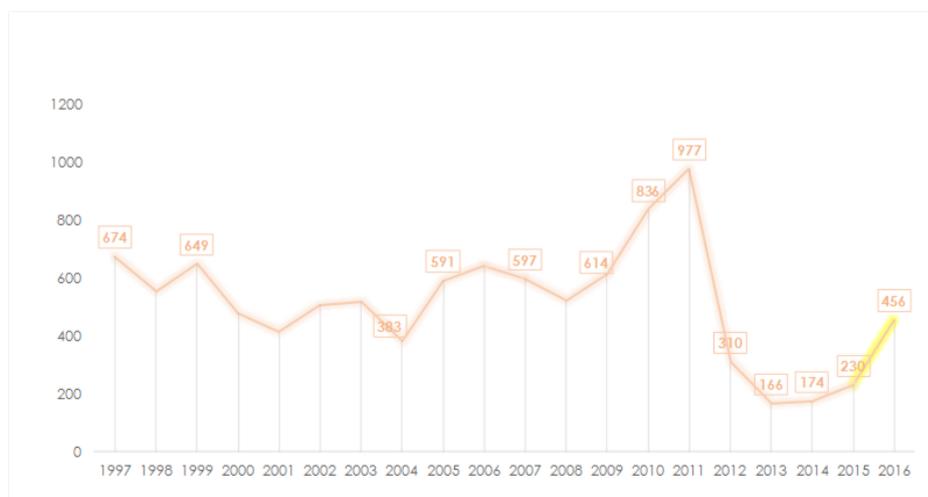
Le PSLA individuel constitue bien plus sûrement un logement familial : 55 % de T4, 30 % de T5 et plus.

En collectif, ils sont plus petits, centrés sur le T3 mais aussi T2, et ne visent donc pas les mêmes publics.

L'outil dominant d'une accession abordable reste le **Prêt à Taux Zéro** bien que les évolutions réglementaires du PTZ ne l'aient pas facilité (modifications quasi annuelles depuis 2011) et empêchent de faire un suivi de son utilisation.

### > Evolution de l'usage du PTZ depuis 1997

Source et réalisation : ADIL 56



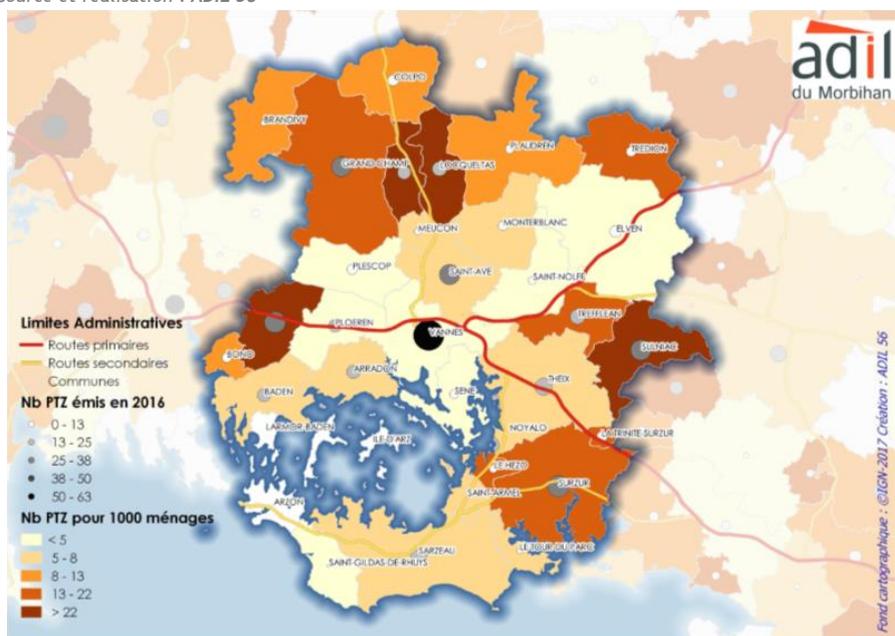
**456 PTZ en 2016**  
(25 % des prêts du Morbihan)

**368 dans le neuf**  
Budget moyen : 207 464 €  
Revenus mensuels : 2 788 €  
51 % entre 26 et 35 ans

Selon l'ADIL, 456 PTZ ont été distribués en 2016 (près de 100 % de hausse avec la réouverture au neuf) pour un montant moyen d'opération de 207 464 €.

### > Nombre de PTZ émis en 2016

Source et réalisation : ADIL 56



Commune	Nb PTZ	Nb PTZ pour 1000 ménages
Vannes	63	2,3
Surzur	33	19,4
Plougoumelen	32	33,0
Saint-Avé	30	6,6
Sulniac	30	22,0
Grand-Champ	29	14,4
Theix-Noyal	22	6,8
Sarzeau	20	5,2
Treffléan	17	20,9
Locqueltas	16	24,7
Arradon	14	5,5
Baden	14	7,1
Locmaria-G.	14	24,8
Ploeren	13	4,7
Elven	11	4,9
CA GMVA	456	6,0
Morbihan	1829	5,4
Bretagne	8490	5,7
Province	99319	3,6
France	116691	4,1

Seules les communes pour lesquelles au moins 11 PTZ ont été contractés sont présentes dans le tableau ci-dessus.

SGFGAS/ANIL - PTZ 2016 • INSEE RP 2014

Ces prix moyens diffèrent fortement selon l'emplacement du projet. Contrairement à ce qui se passe dans le Morbihan (différentiel de 20 à 40 %), sur GMVA il y a peu de différence entre les prix moyens du neuf (215 223€ contre 176 692 € dans le département) et de l'ancien (215 917€). Mais l'ancien a été très

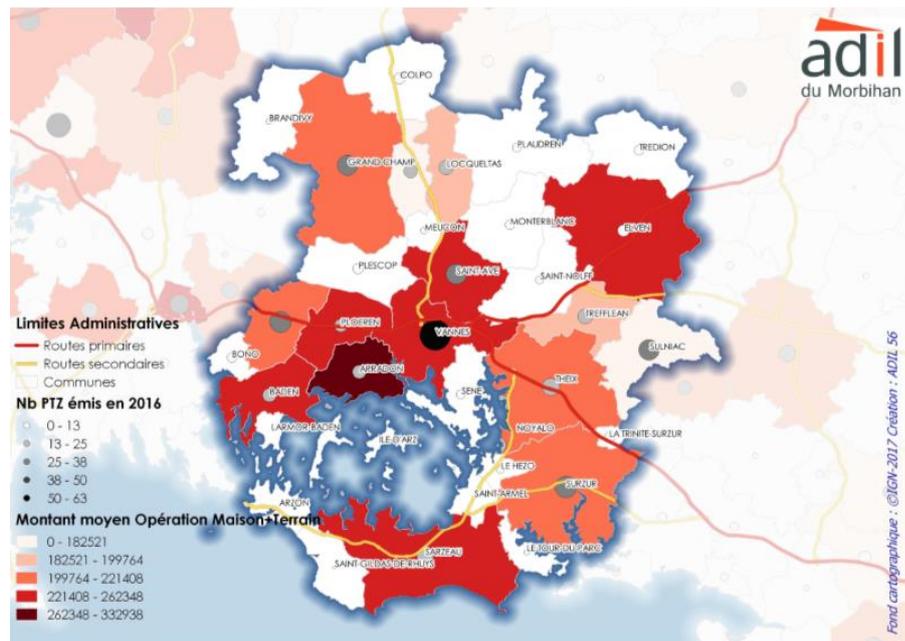
peu utilisé sur le territoire qui fait la part belle au neuf. Ceci est peut-être à relier à plusieurs éléments. Le marché dans l'ancien est animé par les résidences secondaires et les prix alimentés par une demande extérieure sur le secteur du Golfe et de la Presqu'île. De plus, l'ancien pas cher et à réhabiliter est devenu rare, déjà valorisé auparavant pour l'essentiel.

Les prix maximum d'opération sont recensés dans le Sud, sur le bord du Golfe et le littoral.

**38 300 € : la différence entre un PTZ « maison + terrain » sur GMVA et dans le Morbihan**

> **Montant moyen des opérations maisons + terrain cofinancées par un PTZ en 2016**

Source et réalisation : ADIL 56



Commune	Montant moyen Maison+Terrain
Baden	262 348 €
Vannes	259 719 €
Ploeren	252 668 €
Saint-Avé	243 872 €
Sarzeau	235 962 €
Plougumelen	220 116 €
Grand-Champ	218 514 €
Surzur	215 607 €
Theix-Noyal	209 283 €
Treffléan	188 328 €
Locqueltas	186 332 €
Sulniac	182 303 €
Locmaria-G.	181 815 €
CA GMVA	215 223 €
Morbihan	200 455 €
Bretagne	194 750 €
Province	213 031 €
France	218 344 €

Seules les communes pour lesquelles au moins 11 PTZ ont été contractés sont présentes dans le tableau ci-dessus.

SGFGAS/ANIL - PTZ 2016 - Constructions et achats neufs

La vente de locatifs sociaux constitue une troisième possibilité organisée d'une accession sociale.

Au delà de sa mise en avant du fait des futures exigences demandées aux bailleurs (40 000 logements vendus chaque année à l'échelle nationale contre 10 000 actuellement), ce système existe depuis longtemps. Cependant, il n'est pas très développé sur le territoire. Le caractère collectif des locatifs sociaux en est peut être une des raisons. En effet, il est délicat de créer des copropriétés bailleurs sociaux/accédants avec peu de revenus pouvant difficilement suivre les objectifs de travaux du bailleur par exemple. Un deuxième motif tient au fait que le parc collectif est assez ancien et peut ne pas susciter le « désir » d'acheter.

La vente de locatifs sociaux devrait donc s'accélérer, ne serait-ce que pour que les bailleurs reconstituent des fonds propres pour pouvoir continuer à construire.

Des locatifs individuels ont déjà été vendus ou sont proposés à la vente, dans des lotissements déjà « anciens » (plus de 10 ans).

À ce sujet, les communes rencontrées lors du diagnostic sont plutôt réservées, quand elles ne sont pas simplement opposées en raison notamment de leur effort financier pour développer ces logements. Au regard des sommes allouées pour la production locative sociale et de la demande effective (voir plus loin), certaines se sentent « flouées », sachant qu'elles devront réinvestir à terme pour développer à nouveau le parc. Dans les secteurs les plus tendus, où la pression locative est forte (littoral) mais la valeur des maisons assurées par l'attractivité du secteur, cette question va se poser de façon plus aigüe. L'équation est complexe :

- les bailleurs sont incités à vendre
- le parc est insuffisamment développé
- le foncier est rare et très onéreux
- la demande locative s'accroît
- le besoin en locatif pérenne est élevé.

La question de l'accession sociale tout comme celle du maintien des locatifs sociaux en secteur tendu et littoral (bord du golfe inclus) sera donc un sujet essentiel à aborder.

### 2.2.3. Le locatif : un marché fluide, tenu par l'investissement extérieur

Dans le neuf, le prix des appartements ne semble pas avoir connu une forte baisse malgré la crise de la construction et de l'accession du début de la décennie. Les stocks des promoteurs sont restés élevés, se réduisant progressivement d'année en année pour atteindre 377 appartements fin 2016. Mais les prix ont peu évolué, atteignant aujourd'hui en moyenne 3 600 €/m<sup>2</sup> à Vannes.

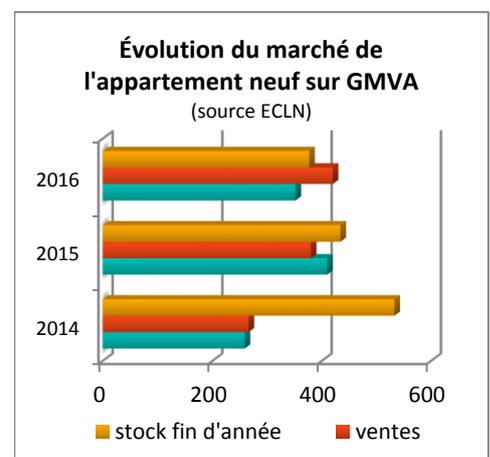
Ces prix diffèrent selon les projets, mais il semble que certains promoteurs préservent de temps à autre quelques produits au prix maximum de 3 000 €/m<sup>2</sup> pour permettre l'achat en primo-accession d'un T2/T3 de 50 m<sup>2</sup>. Le reste pouvant partir à des niveaux plus élevés en fonction des prestations (duplex, terrasse, vue, etc.).

Le fait que ces prix ne correspondent pas forcément aux niveaux de revenus locaux n'a pas empêché leur commercialisation par les grands groupes qui maîtrisent la filière des investisseurs. Ces toutes dernières années, après une pré-commercialisation d'environ 40 %, de façon prioritaire en Pinel, les opérations étaient lancées sans difficulté selon des professionnels rencontrés.

Le développement de ce marché en neuf, associé à des investisseurs ne maîtrisant pas le marché local, mais ayant confiance dans sa valeur est venu bouleverser l'offre. Le parc s'est étoffé de 25 % depuis 2005, dont 65 % en dehors de Vannes, avec

**Près de 20 000 locatifs privés**  
**24 % des résidences principales**  
**65 % en habitat collectif**

**Occupation moyenne : 2 ans**  
**Taux de rotation : 37%**



des produits standardisés aux niveaux de loyers unifiés, intégrant mise aux normes, dimension, capacité de remboursement des emprunts.

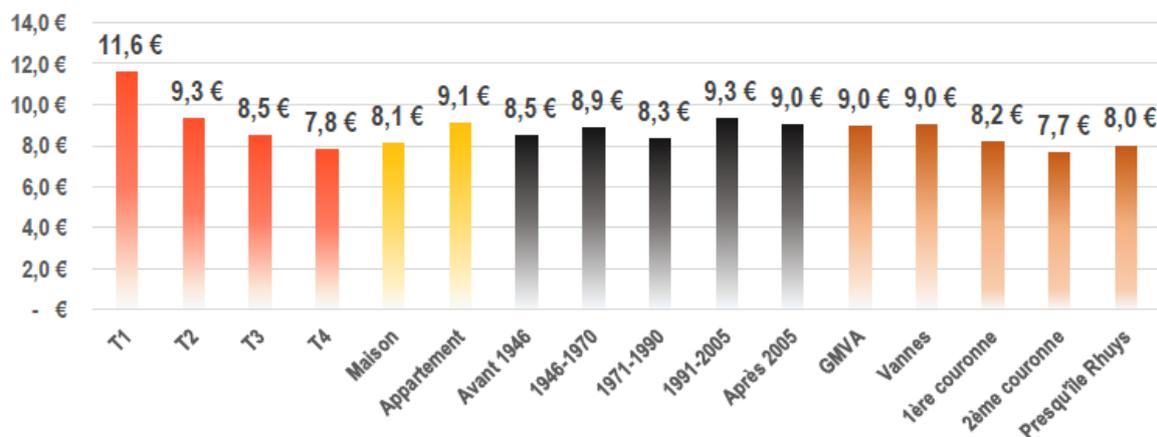
Auparavant, l'offre locative était prioritairement tenue par le parc ancien des cœurs de ville et des maisons en communes périphériques, avec des offres de logements en plus ou moins bon état mais pas toujours très chers.

Avec l'arrivée d'une offre nouvelle, aux normes récentes, les prix se sont fortement accrus et les logements se sont diversifiés :

- Plus de maisons et de grands logements aux dépens des petits (-5,7% de T1 entre 2013 et 2014 par exemple)
- Les loyers médians tournent autour de 9€/m<sup>2</sup>, mais montent à 9,2€/m<sup>2</sup> à la relocation. Selon l'Adil, un logement construit depuis 2005 propose un loyer supérieur de 3 à 5% par rapport aux autres.
- Ils sont plus élevés en appartement (9,1 €/m<sup>2</sup>) qu'en maison (8,1€/m<sup>2</sup>)

#### > Niveau de loyers selon les critères de taille, type, époque de construction et localisation

Source et réalisation : ADIL 56



C'est à Vannes, suivie d'Arradon, que la moyenne des loyers est la plus élevée. Pour le reste du territoire selon l'étude loyer 2017 de l'Adil, 2 secteurs se distinguent :

- Le littoral où les niveaux de loyers sont proches de Vannes (la concurrence du locatif saisonnier vient effectivement « bousculer » le marché en réduisant très fortement l'offre pérenne). Ce marché est plus délicat à appréhender compte tenu de ses faibles effectifs.

- Les communes rurales du Nord (Sulniac, Monterblanc, Locmaria-Grandchamp) où la location est moins onéreuse, essentiellement dans l'ancien.

Ce parc permet cependant de loger de nombreux ménages arrivant notamment de l'extérieur de l'agglomération : 43 % des nouveaux arrivants.

Vannes présente un profil particulier avec une vaste offre en logements locatifs tant publics que privés.

La demande y est très soutenue, fortement alimentée par l'extérieur (48%), les jeunes, les étudiants, les personnes seules. Dès lors, la pression sur les petits logements s'accroît, entraînant une hausse des prix. Cette question est cruciale car cette demande est également portée par des ménages avec des revenus très faibles, et qui ont de plus en plus de difficultés à se loger sur la ville-centre. Selon l'observatoire des loyers de l'Adil, « *la tension sur les studios est comparable à celle observée sur l'agglomération de La Rochelle. Si les studios sont plus accessibles que dans les autres grandes villes étudiantes françaises, les écarts de loyers entre les logements d'1 et de 2 pièces témoignent de la particularité de ce segment du marché locatif dans l'agglomération vannetaise. Si on se réfère à l'étude réalisée par le réseau national des OLL<sup>18</sup>, ces écarts seraient synonymes de tension qui pourrait potentiellement être induite par la présence d'étudiants (en augmentation sur Vannes) sur le territoire : plus les étudiants occupent une place prépondérantes sur le marché des studios plus les loyers médians au mètre carré se distinguent nettement de ceux des appartements de deux pièces.*

*Sur Vannes, 1 studio sur 2 est remis sur le marché de location chaque année et dans 1 cas sur 2, le bail de location du logement libéré sera signé par un étudiant. »*

Sur la 1<sup>ère</sup> couronne, les niveaux de loyers sont également soutenus (8,2 €/m<sup>2</sup>, jusqu'à 10 €/m<sup>2</sup> pour le T1), du fait d'opérations récentes dans le neuf qui sont venus modifier l'offre. Les prix sont à la hausse sur tous les types (+4,5%), mais plus particulièrement sur les T2 avec presque +5% en 1 an.

En 2<sup>ème</sup> couronne, l'offre est orientée sur de plus grands logements, plutôt en individuel, avec des prix plus modérés : 7,7 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour un loyer médian de 655 €, en baisse sur les grands logements en 2016 (-1,92 % sur le T4 et +).

La fin du dispositif Pinel au 31/12/2017 va vraisemblablement réduire les ambitions des promoteurs sur le collectif neuf dans un 1<sup>er</sup> temps. Mais la production aura été soutenue jusqu'à la fin 2017

### > Données sur parc locatif privé à Vannes

Source et réalisation : ADIL 56

- Loyers d'ensemble **9,0 €/m<sup>2</sup> soit 443 €**
- Loyers de relocation **6,2 €/m<sup>2</sup>**
- Évolution 2016 **+ 2,26 %**



**8,3 €/m<sup>2</sup>**



**9,1 €/m<sup>2</sup>**

Type	Loyer médian	Surface médiane	Loyer médian/m <sup>2</sup>	Evolution sur an
T1	290 €	26 m <sup>2</sup>	11,6 €	+5,52 %
T2	406 €	45 m <sup>2</sup>	9,3 €	+5,96 %
T3	535 €	65 m <sup>2</sup>	8,5 €	+1,51 %
T4 et +	775 €	96 m <sup>2</sup>	7,8 €	-3,08 %

### Plafonds de ressources Pinel 2018 zone B2

Pinel	
1 pers.	27 234€
2 pers.	36 368€
3 pers.	43 737€
4 pers.	52 800€

Plafond de loyer  
**8,75 €/m<sup>2</sup>**

<sup>18</sup> Territoires et loyers : premières analyses thématiques, L'Observatoire Local des Loyers, Décembre 2016

avec 48% des permis de construire en collectif en 2017 contre 39 % en 2016 (seulement 22 % en 2013).

La question qui se pose pour les prochaines années concerne la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain. Comme vu précédemment la part du locatif privé y est importante, bien que moindre que celle du locatif social. Comment vont pouvoir s'équilibrer les projets, dans un contexte de faible maîtrise foncière, de rareté des financements publics et d'absence de vision pour les promoteurs et investisseurs ?

Cette question se pose d'une autre manière pour le parc locatif public.

## 2.2.4. Le parc locatif social, un complément indispensable

### ⇒ Un parc étoffé, récent et urbain

Le parc s'est fortement développé depuis une vingtaine d'années sous l'influence des PLH successifs et des exigences de la loi SRU<sup>19</sup> :

- + 3 500 depuis 2000, soit une progression de 53 % contre 34 % dans le Morbihan (selon le PAC Etat) ;
- +389 LLS par an entre 2006 et 2011.

Il représente désormais plus de 15 % des résidences principales, ce qui constitue un taux élevé comparé à des territoires similaires.

Ces données prennent en compte tous les logements ayant bénéficiés d'un agrément spécifique qu'ils soient dans le parc privé conventionné (350 logements) ou public, comprenant notamment les foyers logements (1 600 logements).

Ainsi, parmi ces logements recensés dans le cadre de l'inventaire annuel SRU, plus de 10 000 locatifs sociaux sont propriétés des 11 bailleurs sociaux intervenant sur le territoire. Deux bailleurs historiques détiennent près de 94 % du parc social : Vannes Golfe Habitat (VGH) pour 80 % du parc, et Bretagne Sud Habitat (BSH) pour le reste.

---

**2 inventaires SRU différents avec au 01/01/2017 :**

**12 357 locatifs sociaux SRU  
15,3 % des résidences principales**

**10 400 locatifs sociaux  
« familiaux »  
13 % des résidences principales**

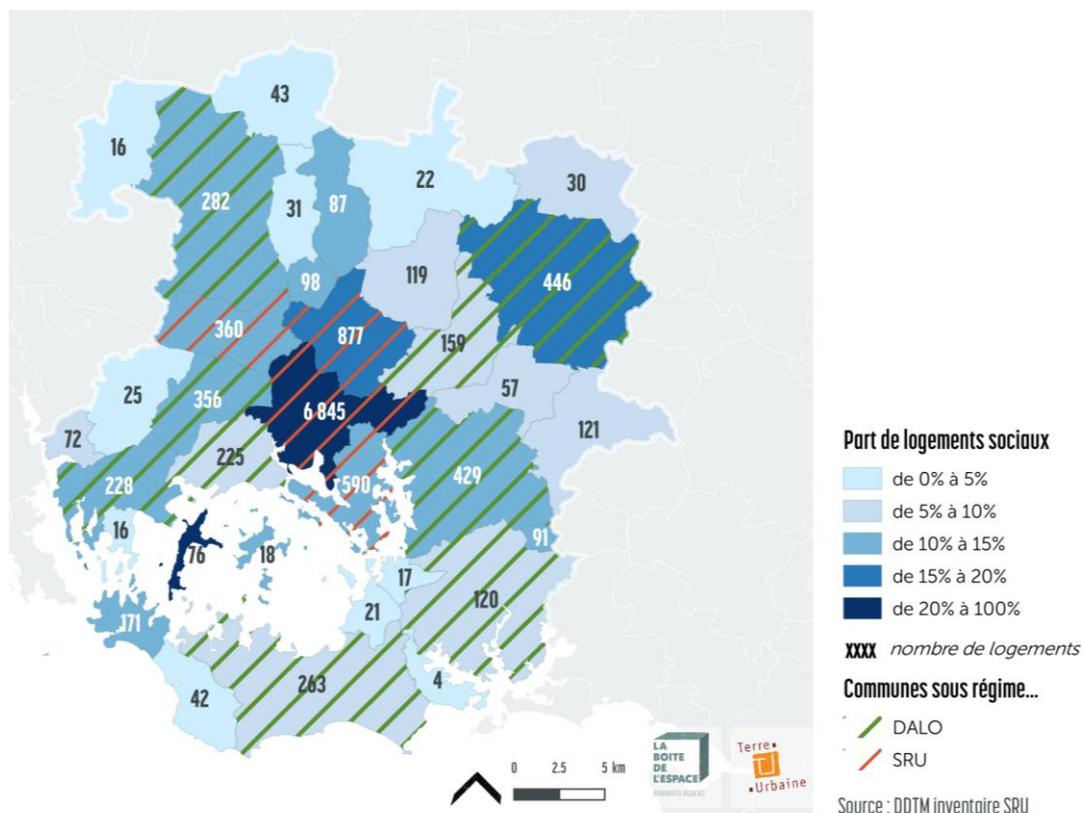
**55 % concentré à Vannes  
77% dans le pôle central**

---

<sup>19</sup> Sont concernées les communes ayant une population supérieure à 3500 habitants, au sein d'une agglomération de plus de 50 000 habitants et contenant une commune de plus de 15 000 habitants. Depuis la fusion, les communes de Grand-Champ et Sarzeau sont désormais concernées par l'application de la loi SRU.

## > Parc locatif social selon l'inventaire SRU

Source : inventaire SRU 2018



71 logements sont pris en charge par des associations (voir plus loin le logement spécifique).

Le parc est concentré sur les zones urbaines, et en particulier les communes concernées par l'objectif de 20 % à l'horizon 2025.

Malgré des disparités entre les communes, de fait, le pôle central (Vannes, Saint-Avé, Plescop, Séné, Theix-Noyal) est tout proche de 20% (19,9%) et concentre 77 % de l'offre de GMVA, pour 59 % des résidences principales.

	Locatifs organisme HLM	TOTAL Locatifs sociaux*	% des résidences principales en social
Vannes	6009	6845	23,6
Saint-Avé	774	877	18
Séné	531	590	13,2
Theix-Noyal	334	429	12,1
Sarzeau	149	263	6,1
Ploeren	310	356	12,8
Plescop	321	360	12,7
Elven	333	446	18,2
Arradon	167	225	8,7

### 13 communes SRU

**Horizon 2025 :**  
+ 3000 locatifs sociaux à créer  
1350 en 1<sup>ère</sup> couronne  
900 en 2<sup>ème</sup> couronne  
800 sur presque-île et îles

	Locatifs organisme HLM	TOTAL Locatifs sociaux*	% des résidences principales en social
Grand-Champ	128	282	13,1
Baden	186	228	10,4
Surzur	105	120	6,5
Saint-Nolff	128	159	10
Sulniac	110	121	8,3
Monterblanc	113	119	9,7
Plougoumelen	23	25	2,5
Meucon	86	98	10,9
Colpo	40	43	4,8
Tréfléan	34	57	6,2
Le Bono	70	72	6,1
Arzon	97	171	12,8
Plaudren	16	22	2,7
Saint Gildas de Rhuys	17	42	4,1
Locqueltas	47	87	12,5
Locmaria-Grand-Champ	22	31	5,1
La Trinité-Surzur	90	91	14,2
Brandivy	13	16	3,1
Le-Tour-Du-Parc	0	4	0,7
Trédion	23	30	5,6
Larmor-Baden	15	16	3,2
Saint-Armel	19	21	4,7
Le Hézo	17	17	4,8
Île-aux-Moines	54	76	24,8
Île d'Arz	12	18	12,6
<b>TOTAL communes SRU</b>	<b>9475</b>	<b>11180</b>	<b>7,3</b>
<b>GMVA</b>	<b>10 393</b>	<b>12 357</b>	<b>15,3</b>

Source inventaire SRU 2018

\* intégrant locatifs HLM, parc privé conventionné, résidences, etc.

La politique de développement du parc par l'agglomération a permis un redéploiement du locatif social sur l'ensemble de son territoire, en ciblant d'abord les communes SRU, mais aussi dans les communes rurales. La plupart des collectivités imposent une exigence de production locative sociale dans son PLU.

La nouvelle intercommunalité compte des communes où la production a été moins soutenue, y compris sur le secteur de la Presqu'île et ce malgré l'existence d'un précédent PLH. Ainsi, Le-Tour-Du-Parc est la seule commune à ne compter aucun logement de bailleur social (mais 4 logements conventionnés).

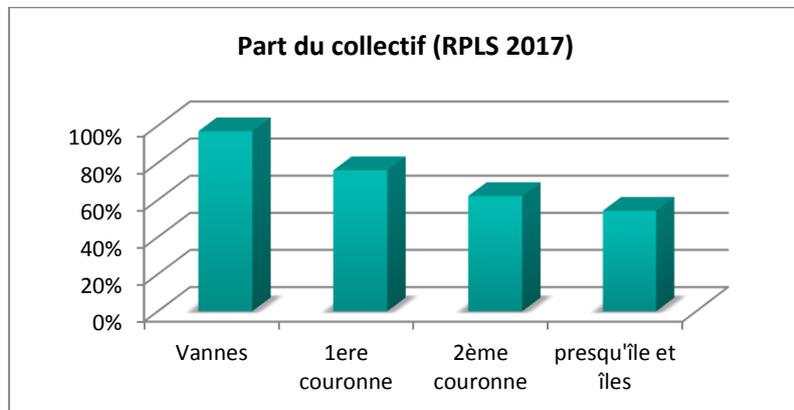
De fait, malgré quelques opérations, on constate une faiblesse plus marquée de l'offre sur le secteur Presqu'île et îles 7,3% (sauf Île aux Moines et Arzon), alors même que ce secteur offre déjà peu de locatifs privés permanents et que la tension du marché y est vive.

Concernant l'application de la loi SRU, 3 communes ont obtenu une exemption pour 3 ans (Baden, Saint-Nolff et Surzur, période 2017-2019). Nouvellement concernées par l'application du fait de la fusion, Grand-Champ et Sarzeau ont également une exonération du fait de la fusion des EPCI tout comme Theix-Noyal (fusion des communes). Pour autant, l'objectif de 20 % à horizon 2025 n'est aujourd'hui pas remis en cause. Il faudra donc redoubler d'efforts en matière de production locative sociale afin d'éviter les prélèvements de l'État. Il est rappelé par ailleurs que la Loi accentue le rattrapage SRU.

⇒ Un parc collectif, plutôt ancien

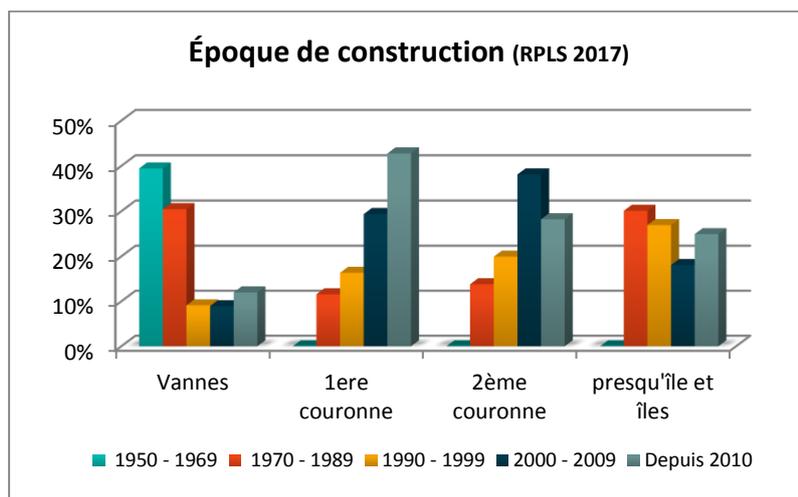
Le parc est majoritairement en logements collectifs (86%), plus spécifiquement à Vannes.

Du fait de son redéploiement, la part de l'individuel s'accroît notamment en secteur rural et littoral.



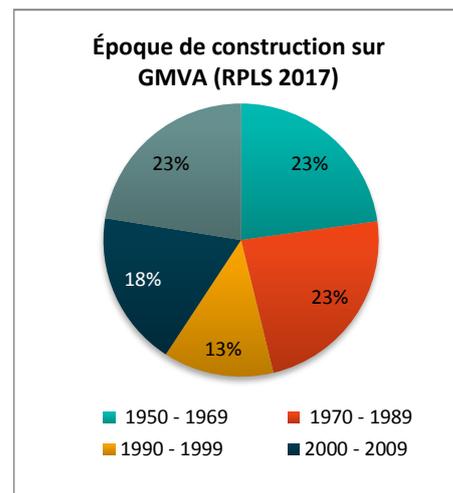
Ceci étant, compte tenu des modalités de production du logement social (cf. chapitre production du logement), et des difficultés à trouver du foncier abordable, la part du collectif reste élevée y compris hors Vannes. Arzon, Meucon et Saint-Gildas-de-Rhuys ont un parc à 100 % en collectif.

40 % des logements sociaux ont été produits depuis 2000. C'est particulièrement le cas dans les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne. La décennie 2000-2009 a été plus productive dans les communes de la 2<sup>ème</sup> couronne. Sur le littoral, les phases de construction sont relativement similaires depuis 1970 avec un creux au début du millénaire.



Vannes présente un profil inverse avec un parc construit principalement entre 1950 et 1989 (69 %, soit 4 182 logements). Depuis, le développement y est progressif, par petites touches inclus dans les programmes de promotion privée.

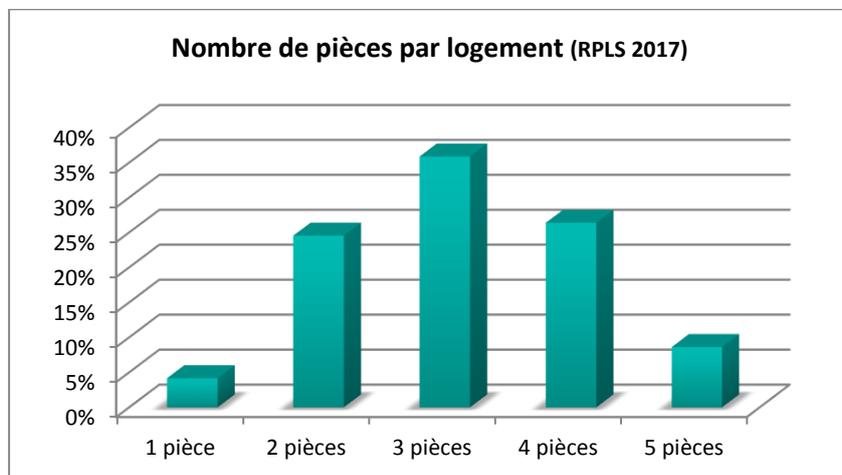
**Parc locatif social :**  
**1500 individuels (14%)**  
**8860 collectifs (86%)**



⇒ Des logements sociaux « familiaux »

Le parc est composé d'une majorité de logements « familiaux » : 71 % de T3 et plus.

Les petits logements sont en petit nombre : 431 T1 et 2 542 T2, dont 1 500 à Vannes.

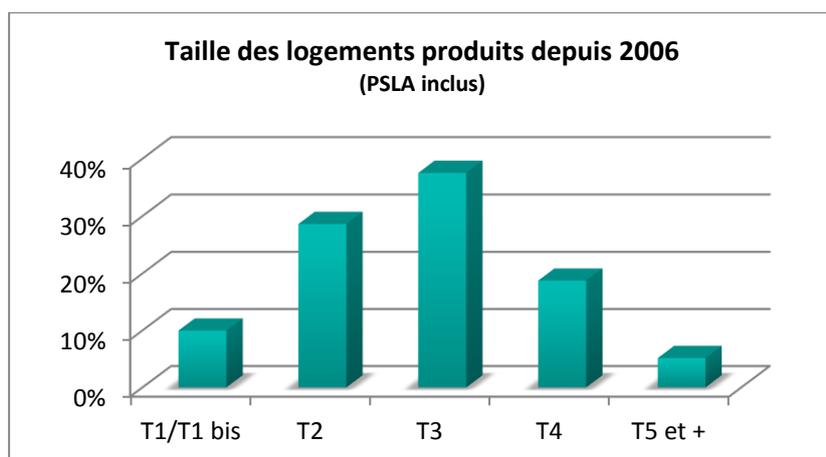


**Un rééquilibrage vers du logement plus petit ?**

Selon les données de GMVA, la typologie des logements sociaux construits depuis 2006 propose d'abord du T3 (de 30 à 50 % selon les années).

Les petits logements (T1) représentent de 0 à 20 %, mais sont en général déjà affectés à des opérations spécifiques.

Les T2 semblent également participer du développement de la production locative sociale. Le caractère collectif de la production explique vraisemblablement cette part. La fin des opérations mixtes, locatifs sociaux/locatifs défiscalisés, peut interroger sur le maintien de ces proportions.



### ⇒ Des loyers adaptés aux besoins sociaux dans l'ancien et les QPV

Du fait de l'ancienneté du parc à Vannes notamment et de son caractère collectif, le parc locatif social propose des loyers vraiment attractifs. Dès lors, il est très complémentaire au parc privé qui peut difficilement satisfaire à la demande très sociale (sauf peut-être dans l'ancien très « rustique »). C'est particulièrement sensible pour les petits logements où la différence de loyer est majeure. Cependant les charges, notamment de chauffage dans le parc ancien, peuvent grever les budgets des ménages modestes.

#### > Loyers médians au m<sup>2</sup> en collectif, exprimés en €/m<sup>2</sup>

Source : ADIL 56 -observatoire du logement social 2018-

	PLAi <sup>20</sup>	PLUS av. 1977	PLUS après 1977	PLS	Parc Privé
1 p.	5,9	5,3	7	9,4	11,6
2 p.	5,3	4,4	6	7,9	9,3
3 p.	5,1	4,1	5,6	6,9	8,4
4 p.	4,9	4	5,5	6,4	7,4
5 p.	4,8	3,8	5,3	6,1	
TOTAL	5,1	4	5,7	7,4	9,1
% des logements sociaux collectifs	6%	37%	51%	6%	10981

Dans le parc individuel, la médiane du prix des loyers fait apparaître des loyers très intéressants y compris avec le financement PLUS « classique » - avec une réserve cependant concernant les parts de loyers qui ne sont pas couvertes par les APL (jardins, garage, ...) et qui peuvent éventuellement peser dans le choix du logement.

#### > Loyers médians au m<sup>2</sup> en individuel, exprimés en €/m<sup>2</sup>

Source : ADIL 56 -observatoire du logement social 2018-

	PLAi	PLUS av. 1977	PLUS après 1977	Parc Privé
1 p.			6,5	
2 p.		4,7	6	9,8
3 p.	4,6	4,3	5,7	10
4 p.	4,6	3,9	5,5	8,1
5 p.	4,7	3,9	5,4	
TOTAL	4,7	4,1	5,7	8,1
% des logements sociaux individuels	6%	10%	84%	6138

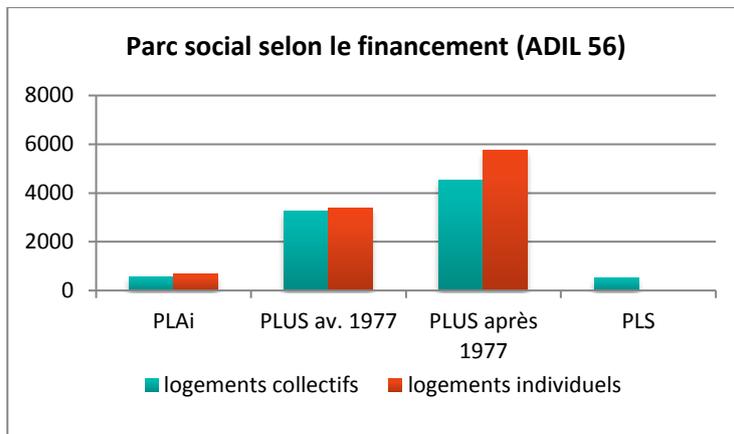
<sup>20</sup> PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : réservé aux personnes en situation de précarité cumulant difficultés sociales et économiques

PLUS après 1977 (Prêt Locatif à Usage Social) : correspond aux HLM traditionnels après la réforme de 1977 sur le financement du log. social

PLS (Prêt Locatif Social) : finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché de l'immobilier est le plus tendu

PP (Parc Privé) : le prix au m<sup>2</sup> du parc locatif privé correspond au niveau de loyer calculé dans le cadre de l'Étude Loyer réalisée annuellement par l'ADIL du Morbihan

Au final, avec un différentiel oscillant entre 19 et 56 % entre les deux types de parc, le locatif social reste le plus adapté pour les ménages à bas revenu.



⇒ Des logements sociaux à améliorer

Enfin, le parc présente une grande marge de progression en matière de réhabilitation et réduction des GES (Gaz à Effet de Serre) :

- 9% en catégorie E, mais 13 % à Vannes, soit 775 logements
- 49% en catégorie D, mais 61 % à Vannes, soit 3 580 logements.

Cette situation alliée à celle des besoins dans les quartiers anciens (ex : Square Morbihan, Kercado, ...) va entraîner des besoins en réhabilitation assez lourds pour le bailleur VGH. De fait, l'organisme a planifié environ 1 000 rénovations thermiques pour les prochaines années.

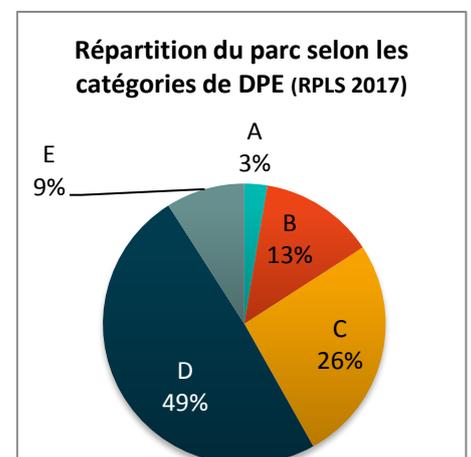
⇒ Vannes, pôle social du territoire

Comptant pour près de 24 % des résidences principales, le parc HLM est préférentiellement implanté au Nord de la RN 165 et dans la partie Sud-Ouest de la ville. Deux grands Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) en représentent 43 % : Kercado et Ménimur. La ville compte d'autres grands ensembles (notamment le long du boulevard de la Résistance) et ce jusqu'aux abords du golfe.

Le développement récent vient équilibrer l'implantation géographique avec des proportions de locatifs sociaux dans la plupart des opérations d'extension urbaines ou de renouvellement/densification.

Ainsi en 2016, 2 programmes ont été réalisés dans le secteur Beaupré-La Lande (Est) :

- Rue du Général Weygand : 21 logements (studio au T4) composés de 14 PLUS et 7 PLAI
- Résidence Allée des Ducs : Immeuble de 12 logements de 3 et 4 pièces financés en PLS.

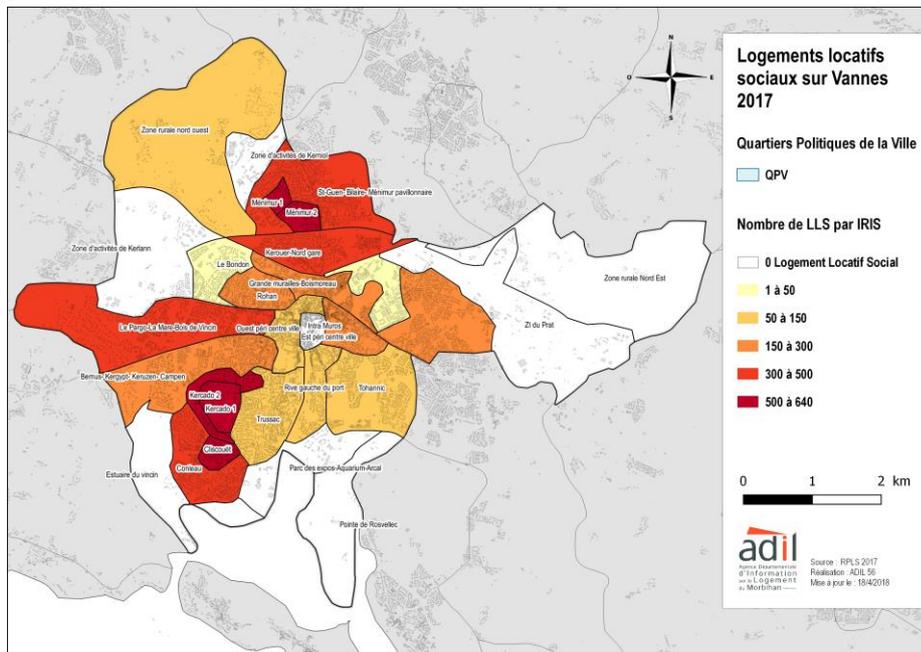


Au regard de l'accessibilité des loyers cette nouvelle offre propose 22 % de logements abordables aux personnes à très faibles revenus.

À noter que 23 % de ces logements ont été acquis en VEFA par le bailleur.

### > Parc locatif social à Vannes

Source et réalisation : ADIL 56



### ⇒ Les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

Kercado et Ménimur ont été retenus par la Politique de la ville de Vannes sur la période 2015-2020. Ils abritent 6300 habitants et affichent un taux de pauvreté majeur : 49 % des ménages sont sous le seuil de pauvreté<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> soit un revenu médian par unité de consommation par mois quasiment 2 fois inférieur à celui de l'ensemble de la population de l'agglomération

<sup>22</sup> « [...] d'après les données OPS (2015), le poids des occupants aux ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS s'élève à 36% (contre 24% pour les occupants du parc social de l'EPCI).

Ils concentrent par ailleurs d'autres indicateurs de précarité. Le taux d'activité des 15-64 ans est inférieur à 48%, la part de ménages imposables est également nettement inférieure à la moyenne de l'EPCI (taux inférieur à 33% dans tous les quartiers, contre 61,3% à l'échelle de l'EPCI et 57,8% à l'échelle communale). Enfin, [...] le taux de familles monoparentales est plus de 3 fois plus élevé qu'en moyenne sur l'agglomération (Insee).

Ces quartiers fragiles font l'objet d'une importante mobilisation des acteurs locaux et en 2015 a été signé le contrat de ville de Vannes pour 6 ans. Dans celui-ci les villes s'engagent selon des axes prioritaires pour le développement de l'activité économique et de l'emploi, la cohésion urbaine, le renouvellement urbain et l'amélioration du cadre de vie. Au regard de ces indicateurs, le rééquilibrage social entre ces quartiers et le reste de la communauté présentera un enjeu majeur.

Le quartier Ménimur, au nord de Vannes, a été traité dans le cadre du 1<sup>er</sup> projet de rénovation urbaine. Des interventions lourdes ont été menées (démolitions, réhabilitations, résidentialisations...) et ont contribué à changer fortement l'image de ce quartier. Aujourd'hui, les difficultés qui persistent concernent davantage le parc privé, non traité dans le cadre du PRU, vétuste et désormais en décalage avec l'offre sociale renouvelée.

Le programme ANRU1 devrait être achevé d'ici 2020.



Kercado

---

**Les 2 QPV :**  
**42 % du parc social vannetais**

**12 % de la pop. = 6 300 hab.**  
**1 ménage sur 2 sous le seuil de pauvreté**

---

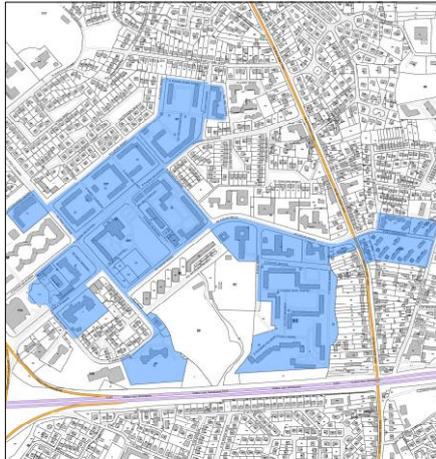


Kercado

---

<sup>22</sup> Extrait du document d'Espace « Accompagnement mutualisé à la définition d'une politique locale de mixité dans l'habitat en région Bretagne » réalisé à partir de l'enquête OPS 2016, ne comprenant pas les CC Presqu'île et Loch

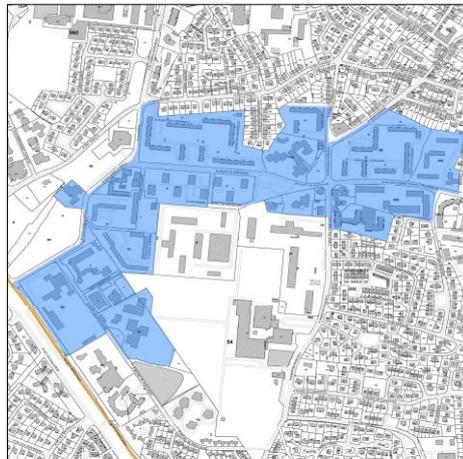
## Ménimur



Source : © IGN - Octobre 2014 - CGET

Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu.  
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge.

## Kercado



Source : © IGN - Octobre 2014 - CGET

Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu.  
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge.

*Le quartier Kercado [...] n'a pas été concerné par le programme de rénovation urbaine et concentre aujourd'hui de lourdes difficultés, tant urbaines que sociales. Le parc plus de 1000 logements sociaux a bénéficié d'une réhabilitation via une PALULOS. Cette intervention était toutefois insuffisante pour traiter en profondeur les problématiques du quartier. Il est concerné par des situations de trafic de drogue et de délinquances, la vacance commerciale est y plus présente que sur le reste du parc et le nombre de refus, parmi les demandeurs est plus important.*

*Ces deux quartiers prioritaires étaient concernés par l'ancienne géographie prioritaire (2 Zones Urbaines Sensibles). Toutefois, les nouveaux QPV ne couvrent pas l'intégralité des anciennes ZUS et certaines résidences sont ainsi sorties de la géographie prioritaire. Sur ces secteurs, toujours concernés par des difficultés importantes, une veille devra être assurée dans le cadre de la Convention » Intercommunale d'Attribution.*

**400 logements sociaux vacants sur GMVA  
2 sur 3 à Vannes**

**222 en vacance + 3 mois  
dont 200 à Vannes  
10% dans les QPV**

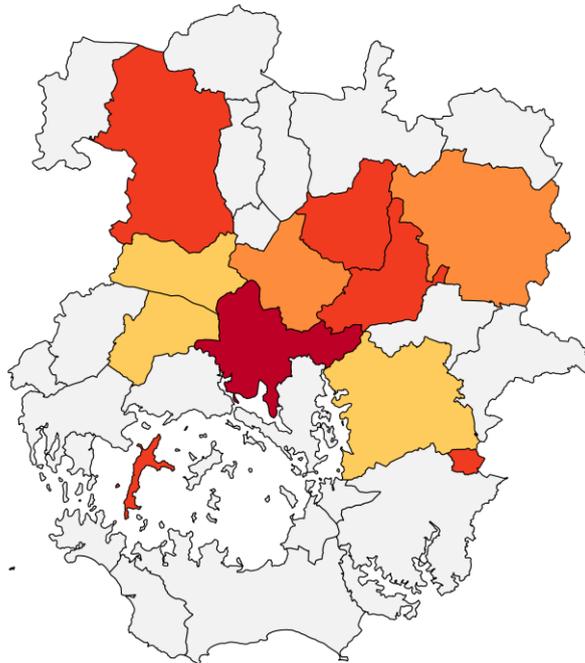
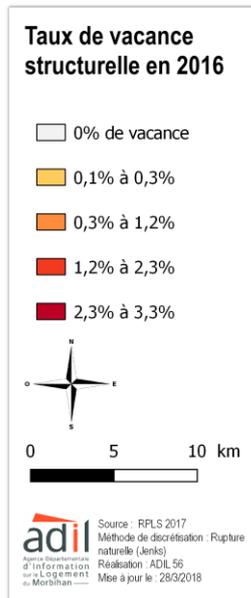
### ⇒ La vacance dans le parc social

La vacance locative au 1/01/2017 s'élève à 3,9% (stable sur 1 an), soit près d'1 point de plus qu'à l'échelle départementale et nationale (3%). la différence est liée à la vacance dite structurelle (plus de 3 mois) qui concerne plus particulièrement Ménimur et Kercado où 10% du parc est vacant depuis plus de 3 mois.

Face à de nombreux refus d'attribution, le taux de vacance sur Vannes s'élève à 5,9%.

> **Taux de vacance structurelle en 2016**

Source et réalisation : ADIL 56



La fluidité du parc apparaît bonne, en hausse mais là encore, les quartiers QPV influencent ces données avec 4 nouvelles entrées pour 100 logements à Kercado selon l'Adil. Pour l'Agence, le cumul de leurs difficultés influe directement sur le renouvellement des occupants, rendant complexes toutes tentatives de mise en place d'une politique de mixité sociale. Dotés de logements à loyer très faibles, ces quartiers sont utilisés pour reloger une demande locative très sociale ou même spécifique (mobilisation de logements pour les personnes en CADA, en attente de papiers, etc.).

Toute intervention sur le quartier de Kercado et notamment toute démolition, impliquera donc de prévoir un relogement des ménages dans d'autres quartiers (hors Ménimur mais aussi en dehors d'autres cités un peu fragiles). Compte tenu des niveaux de loyers des opérations récentes, un travail méticuleux devra être abordé par toutes les parties (bailleurs sociaux, Ville, Agglomération, État, Département, etc.) pour reconstituer l'offre et organiser le relogement des ménages. L'enjeu de rééquilibrage social constitue un des points majeurs que la Conférence Intercommunale du Logement devra aborder.

Ainsi, un travail global, social, urbain, architectural et foncier sera à mener au cours des toutes prochaines années, tant sur Kercado que sur d'autres cités anciennes comme Square Morbihan.

⇒ « <sup>23</sup>Un parc locatif social dédié à l'accueil des jeunes et des familles modestes

L'analyse du profil des occupants du parc social met en évidence la fonction d'accueil de ces logements. Les jeunes y sont davantage présents que dans la population globale de même que les familles et en particulier les familles monoparentales qui représentent près d'1 ménage sur 3 (30%). A l'inverse, les personnes âgées sont moins présentes au sein du parc social qu'en moyenne dans l'agglomération (10% contre 26.5%). Les emménagements récents renforcent cette tendance avec l'arrivée privilégiée de familles.

En toute logique, les revenus des occupants du parc social sont nettement plus modestes que les revenus moyens des ménages de l'agglomération (12 952€ contre 21 323.9€). De même, les occupants au chômage sont plus représentés qu'en moyenne pour les occupants du parc social du Morbihan. Toutefois cet indicateur est à prendre avec précaution en raison de la proportion significative de « non renseignés », surtout pour les emménagements récents des QPV (données OPS, 2016).

**Une précarisation croissante des ménages locataires du parc social et un renforcement des écarts entre les QPV et le reste de l'EPCI**

L'analyse du profil des emménagements récents met en évidence la précarisation rapide des occupants du parc social. Si ce phénomène est constaté à l'échelle nationale, il est particulièrement prégnant en région Bretagne. Sur l'agglomération, 24% des occupants du parc social disposent de ressources inférieures à 20% des plafonds HLM, cette proportion est moins élevée qu'en moyenne en Bretagne. Ce taux s'élève à 28% pour les emménagements récents, signe d'une fragilisation du parc, toutefois légèrement moins marquée que pour le département et la région.

Lorsque l'on observe la situation des QPV, on constate que ces secteurs déjà plus précarisés en moyenne que l'intercommunalité, bénéficient d'attributions qui renforcent ces écarts : 51% des emménagements récents se situent sous 20% des plafonds HLM. L'indicateur concernant le taux de familles monoparentales connaît la même dynamique (données OPS, 2016). Ainsi, même si le parc social de l'agglomération concentre moins de situations de précarités qu'aux échelles de comparaison, les écarts entre les QPV et l'EPCI sont marqués. Ces analyses démontrent la nécessité d'agir en faveur du rééquilibrage social entre les quartiers prioritaires et le reste de l'EPCI. »

---

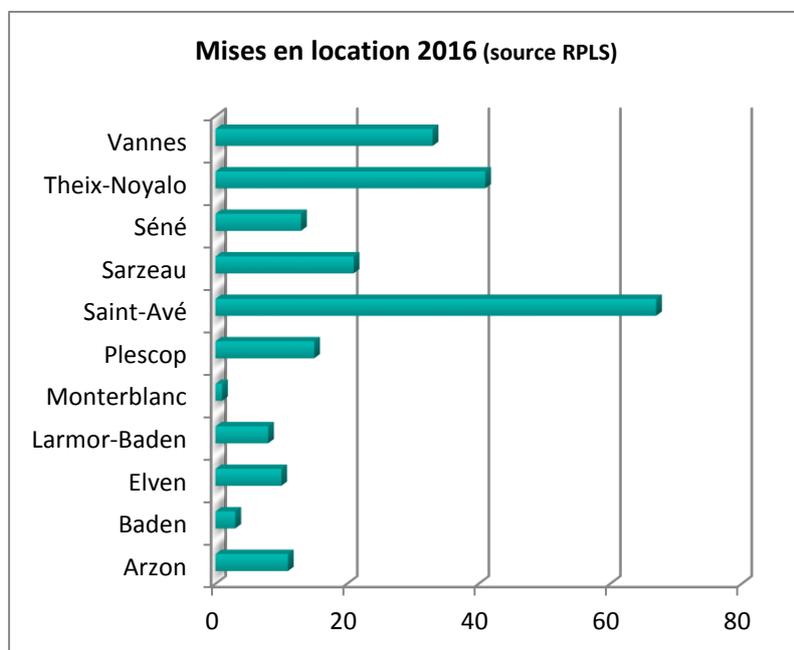
**Le parc social :**  
**1/3 de familles monoparentales**  
**10 % de + 60 ans**  
**- 13 000 € revenus moyens**  
**+21 000 € sur GMVA**

---

<sup>23</sup> Extrait du document d'Espaceité « Accompagnement mutualisé à la définition d'une politique locale de mixité dans l'habitat en région Bretagne » réalisé à partir de l'enquête OPS 2016, ne comprenant pas les CC Presqu'île et Loch

⇒ Une programmation locative sociale à soutenir

Après des années de forte production, l'année 2016 a présenté un bilan mitigé<sup>24</sup> avec 223 mises en location. Cependant, elle a permis une distribution plus large de l'offre, notamment sur la presqu'île de Rhuys (33 logements).

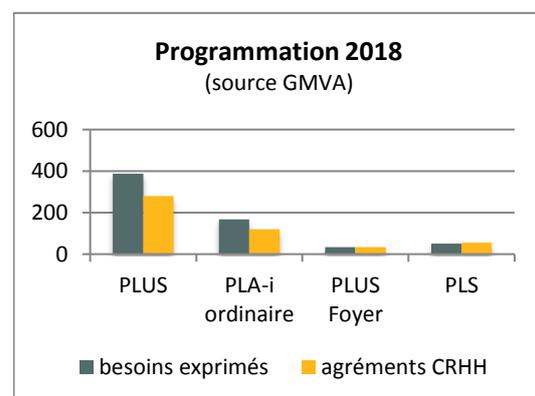


L'année 2018 présente un profil dynamique avec une programmation initiale estimée à environ 640 logements en projet. Après prise en compte des projets les plus avancés et des contraintes budgétaires de l'Etat (limitation des agréments), la programmation 2018 pourrait être d'environ 489 locatifs sociaux selon les agréments réservés par le CRHH.

Les deux-tiers de cette programmation sont en PLUS. Les PLAi comptent pour 28 % ce qui apparaît encore insuffisant compte tenu des besoins exprimés par les niveaux de revenus des demandeurs.

L'utilisation du PLS est modérée, en lien avec un marché peu demandeur, déjà largement alimenté par la défiscalisation. Compte tenu de la fin du dispositif Pinel, le PLS est susceptible d'être plus utilisé, notamment par les acteurs privés.

L'association avec la promotion privée (45% LLS en programmation collective) a engendré un mouvement massif de production depuis des années. La fin annoncée du dispositif de défiscalisation risque là aussi de constituer un frein au développement d'une offre locative sociale insérée dans des projets mixtes.



<sup>24</sup> Ce ralentissement avait été anticipé lors du précédent PLH de VA du fait de problématiques propres aux bailleurs sociaux qui révisaient alors leur politique de développement pour absorber la croissance et les autres efforts à mener, notamment la réhabilitation du parc existant.

La réforme du logement social initiée par le gouvernement va également venir bouleverser les équilibres financiers des bailleurs sociaux et initier des changements dont il est encore délicat d'apprécier pleinement les effets. Cependant la pression financière induite par la réduction des loyers de solidarité, le relèvement de 5,5% à 10 % du taux de TVA, le gel des loyers en 2018, la création d'une taxe sur les plus-values réalisées au titre des ventes de logements, grèvent leurs ressources et dépenses. Cela implique de modifier les modes de financements des organismes.

⇒ Une demande sociale croissante

Longtemps contenue grâce à l'accroissement régulier et soutenu de logements, la demande locative sociale s'est fortement accrue en 2017 pour atteindre 3800 demandeurs au 01/01/18, (+ 11%).

Le profil de la demande correspond en partie à celui des « emménagés récents » avec une part importante de personnes seules et de ménages ayant un revenu par unité de consommation très faible, inférieure aux revenus moyen des occupants du parc.

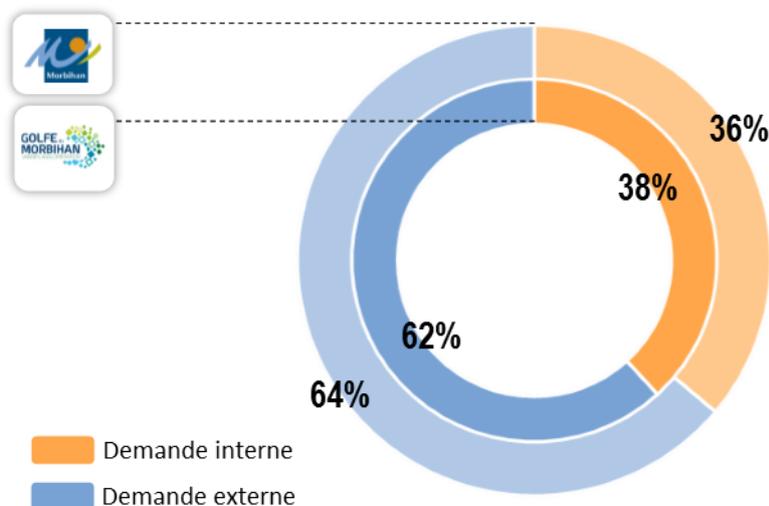
---

**Une demande sociale :**

- **Pressante : 3800 demandeurs**
  - **Locale : 70 % issue de GMVA**
  - **Pauvre : < 10 700 € de revenu**
  - **Isolée : 46% personnes seules**
  - **Patiente : + 11 mois d'attente**
  - **Interne : 38 % de la demande**
-

### > Répartition de la demande interne et externe

Source et réalisation : ADIL 56 - observatoire du logement social de GMVA



	Évolution demande interne 2017-2018	Évolution demande externe 2017-2018
GMVA	+ 7 % ↗	+ 13 % ↗
Morbihan	+ 7 % ↗	+ 10 % ↗

Le taux élevé de demandes de mutations (près de 38 % soit environ 1450) peut surprendre. Faute de données précises sur les motivations on peut proposer plusieurs hypothèses :

- ↳ des logements inadaptés face aux changements familiaux
- ↳ un désir d'accéder dans le parc récent
- ↳ dans des logements individuels.

Cela peut expliquer certaines durées de demande en lien avec un logement ou une localisation spécifiquement souhaités, un rejet des grands quartiers vannetais, etc.

Cette demande vient cependant peser sur la gestion des attributions. Les délais de réponse y sont plus longs : 8,6 mois pour une demande d'accès au parc social contre 11,6 mois pour une demande de mutation interne. Au 1er janvier 2018 sur GMVA, 35% de la demande externe a moins de 6 mois contre 26% pour la demande interne. Quant aux demandes de plus de 2 ans dites «anormalement longues», elles représentent 27% de la demande interne contre 14% de la demande externe.

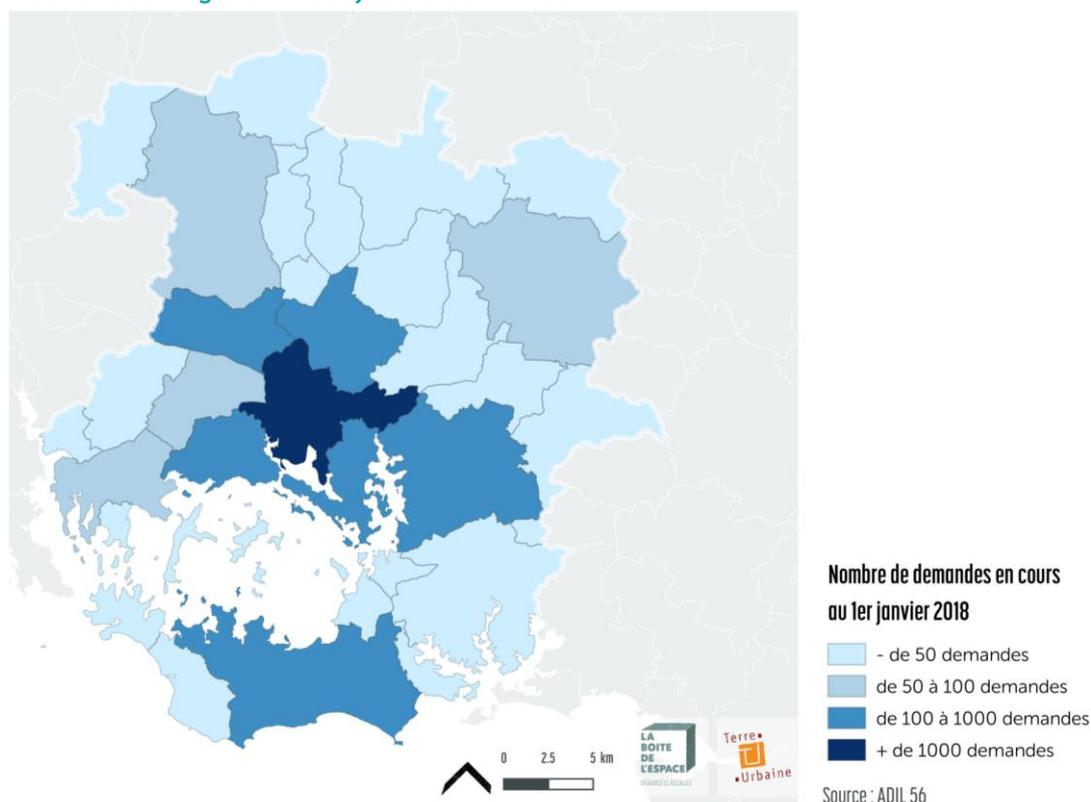
Globalement, on retrouve la même répartition sur l'ancienneté de la demande à l'échelle du Morbihan avec toutefois une ancienneté de la demande un peu plus longue sur GMVA pour les demandeurs occupant déjà le parc locatif social<sup>25</sup>. »

<sup>25</sup> source : observatoire logement social GMVA. Adil 56

La demande tant interne qu'externe provient pour l'essentiel du territoire : au moins 70 % est originaire de GMVA pour 17 % du Morbihan.

Elle se focalise sur Vannes à hauteur de 55 %, puis dans la 1<sup>ère</sup> couronne (22 %) en lien avec l'intensité de l'offre et la capacité à obtenir une réponse positive.

> Demande en logement locatif social au 1/01/2018



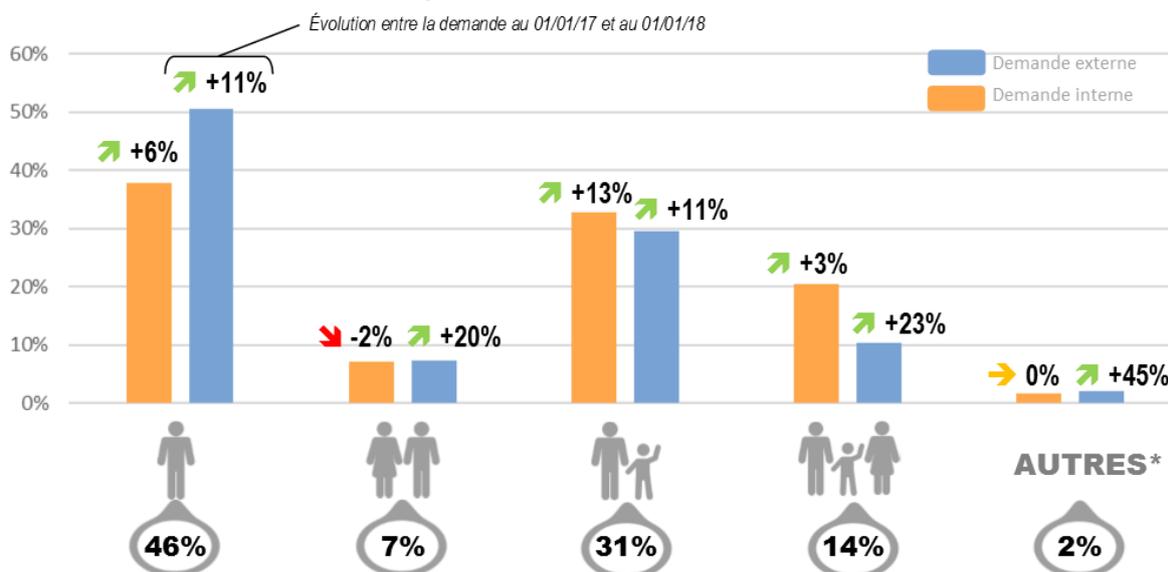
Les ménages sont petits, avec une surreprésentation des personnes seules (46%) et des familles monoparentales (31%), en nette progression sur 1 an (+11%).

« Concernant les types de biens souhaités, il existe une dichotomie entre la demande externe et la demande interne. Cette séparation se situe sur les logements de 3 pièces, avec une prépondérance des demandes d'accès au parc social sur de petits logements (1 et 2 pièces) contre des demandes de logements plus grands chez les personnes résidant déjà dans le parc locatif social. »<sup>26</sup>

<sup>26</sup> source : observatoire logement social GMVA. Adil 56

### > Répartition de la demande interne et externe

Source et réalisation : ADIL 56 - observatoire du logement social de GMVA



Une autre caractéristique concerne son niveau de revenus. Le profil de la demande est pauvre (<10 700 € de revenu par unité de consommation).

Ainsi, près de 3 demandeurs sur 4 disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI, un taux similaire à celui observé à l'échelle régionale. Or, l'offre à bas loyers est actuellement concentrée dans les quartiers prioritaires et se raréfie sous l'effet des réhabilitations. Les programmes neufs atteignent les plafonds prévus par les conventions et sont inaccessibles à ces publics en situation de précarité.

Il est indispensable de comparer l'état de cette demande avec le parc et la production habituelle des bailleurs sociaux.

Sachant qu'en matière d'attribution, il n'est pas possible d'affecter un logement ayant seulement une pièce de plus que le nombre de personnes du ménage, la demande des personnes isolées peut rester longtemps sans réponse positive.

Elle se confronte également à la pression de la demande spécifique, par exemple des demandeurs d'asile ou de jeunes en voie d'insertion par le logement, qui eux aussi se positionnent sur des petits logements. Le renforcement de leur programmation ou l'adaptation de logements en colocation ou sous-location gérée peut sans doute apporter quelques réponses. Ceci doit se faire avec les bailleurs. La mise en place des conventions (PPGD et CIA - voir plus loin) seront l'occasion d'aborder globalement cette question entre tous les partenaires.

La programmation a plutôt tendance à répondre à la demande des familles avec enfants, des jeunes couples ou encore des familles monoparentales, correspondant à du T3 au minimum. Si les familles monoparentales représentent un tiers de la demande, les

#### Plafonds de ressources annuel 2018

	PLAi	PLUS	PLS
1 pers.	11 167€	20 304€	26 395€
2 pers.	16 270€	27 114€	35 248€
3 pers. ou 1 pers + 1 pers à charge	19 565€	32 607€	42 389€
4 pers. ou 1 pers + 2 pers à charge	21 769€	39 364€	51 173€

#### Plafond de loyer zone II

PLAi : 4,96 €/m<sup>2</sup>

PLUS : 5,58 €/m<sup>2</sup>

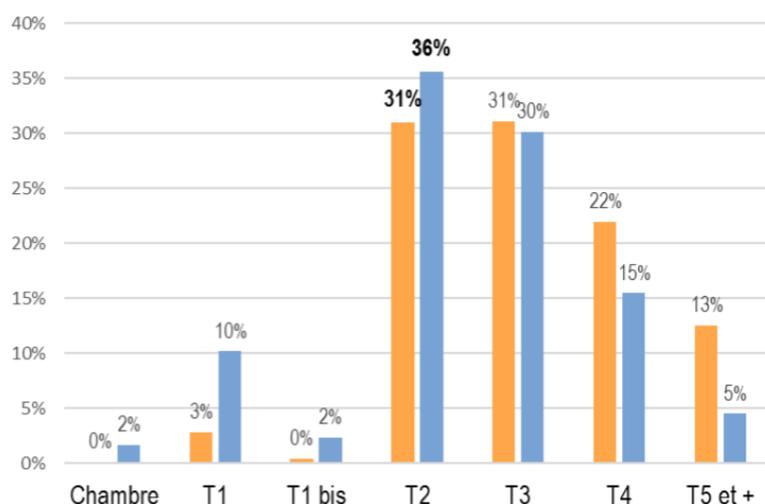
PLS : 8,38 €/m<sup>2</sup>

familles avec enfants représentent seulement 14 % de la demande totale. Ce n'est donc pas la « clientèle type » (même si elle s'est accrue de 23% en 2017).

De fait le type de logement demandé en 1<sup>er</sup> est le T2.

### > Type de logement demandé

Source et réalisation : ADIL 56 - observatoire du logement social



### ⇒ La pression locative sociale s'accroît

Il y a désormais 3 demandes pour 1 attribution en 2017 alors que depuis des années, elle était contenue grâce au développement de l'offre (2,4 en 2016). Ce phénomène n'est pas propre à Vannes qui connaît comme d'autres secteurs la montée des difficultés sociales et financières, que le parc privé peut de moins en moins satisfaire dans les conditions actuelles. L'augmentation de la demande est moins forte qu'à Lorient ou Auray par exemple. Mais compte tenu du niveau de revenus des ménages de l'agglomération et du développement continu du parc locatif social, elle constitue une évolution à prendre en compte et renvoie à une tension qui s'accroît sur le logement des jeunes et des plus démunis.

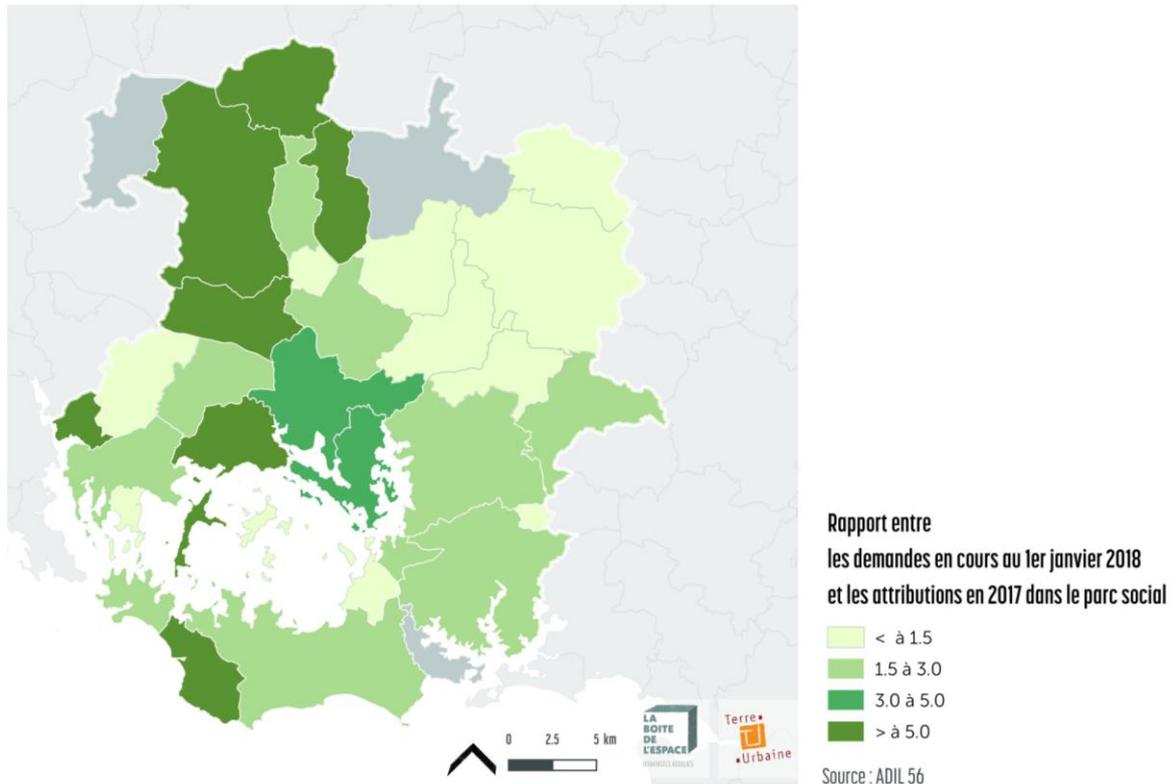
---

**Attributions HLM 2017**  
- 1263 attributions ou demandes satisfaites  
- 954 arrivées externes  
- 309 mutations

---

> **Tension dans le logement social**

Source et réalisation : ADIL 56 - observatoire du logement social



Le taux de refus a diminué, sans doute sous l'effet de la pression de la demande. Il est désormais de 39 % (proche de celui du département).

Les refus sont souvent expliqués par des motifs de localisation, réputation et des caractéristiques du logement.

⇒ [L'évolution attendue des attributions de logements social](#)

Suite aux lois ALUR et Égalité-Citoyenneté et au projet de loi ELAN, les processus de gestion et d'attribution des logements vont fortement évoluer.

**La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** créée en 2016 devra aboutir à l'écriture d'un document cadre précisant les orientations relatives à une politique d'attribution intercommunale et au relogement des publics prioritaires. Au regard des orientations prises, des engagements opérationnels seront formulés dans la Convention Intercommunale d'Attribution. En parallèle, l'EPCI devra se doter d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) portant sur :

- *La gestion partagée de la demande,*
- *La qualification du parc social du territoire,*

- *La réflexion sur la logique de mutation,*
- *L'information et orientation du demandeur de logement ...)*

**La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) fixera :**

Pour chaque bailleur du territoire :

- un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution par public : 1<sup>er</sup> quartile hors QPV /DALO /prioritaires /relogements NPNRU
- les modalités d'accompagnement social et les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs

Pour chacun des autres signataires de la convention : les engagements relatifs à sa contribution pour la mise en œuvre des actions permettant de respecter les objectifs

Pour les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux :

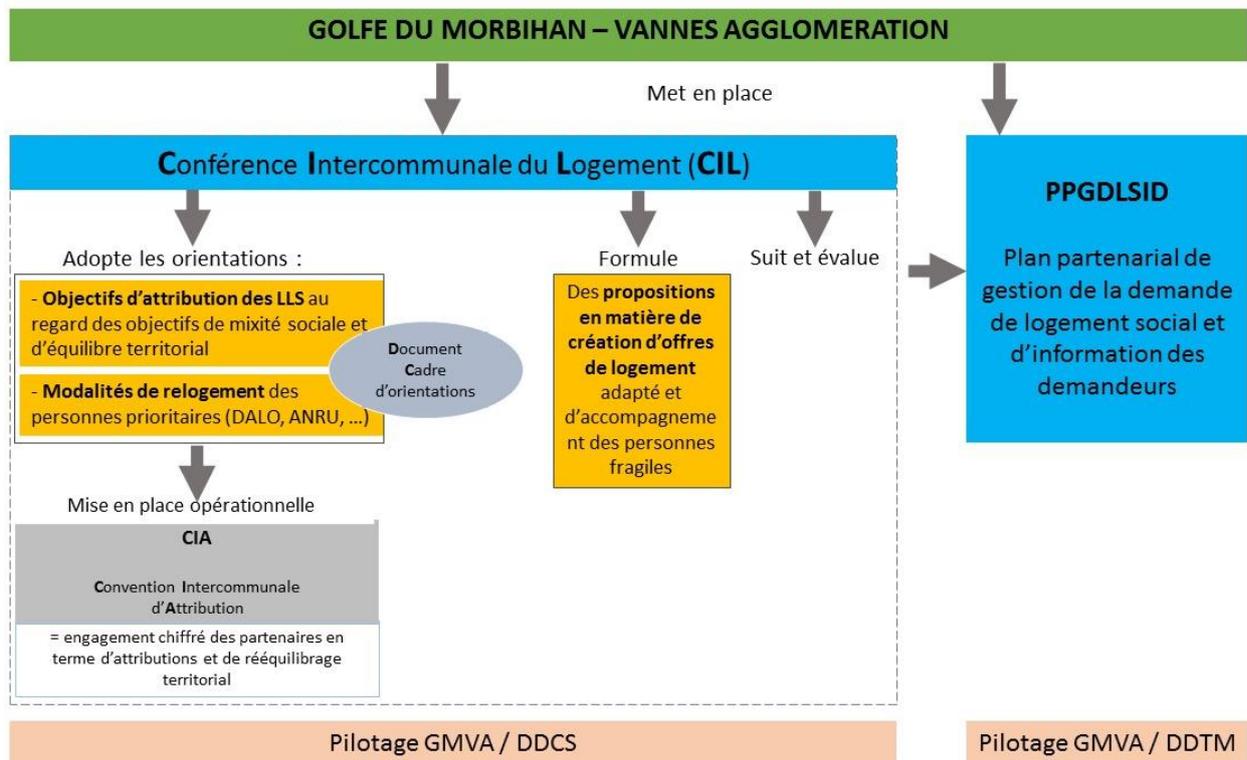
- les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats en (Commission d'Attribution des Logements (CAL)
- les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

**Le Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de Logement Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) (6 ans) est obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH approuvé, il définit :**

- Les modalités locales d'enregistrement de la demande et répartition territoriale des guichets d'enregistrement
- Les contours et fonctionnement du dispositif de gestion partagée de la demande
- La qualification et la cartographie du parc social
- L'estimation du délai d'attente moyen par typologie et secteur géographique
- ...

> **Compétences de la CIL**

Source : présentation CIL 27 juin 2018, réalisation BSH/ADOHLM



La CIA et le PPGD ne sont pas rédigés sur le territoire à l'été 2018. Ils devront vraisemblablement être enrichis par les futures exigences de la loi ELAN qui prévoit, outre un regroupement obligatoire des bailleurs ayant un parc de moins 15 000 logements :

- une cotation de la demande intercommunale qui deviendra obligatoire lors de l'instruction des demandes pour plus d'équité. Il appartient à l'agglomération de définir les critères de cotation
- Une évolution progressive vers la location choisie
- Un examen en CAL de l'occupation des logements tous les 3 ans pour fluidifier le parcours résidentiel des locataires.

## Résumé

- Un parc de propriétaires-occupants, individuel majoritaire en dehors de Vannes
- Un marché de plus en plus inaccessible aux primo-accédants qui se reportent sur la 2ème couronne et au-delà
- Un renforcement majeur du collectif sous l'impulsion du renouvellement urbain, de la programmation locative sociale et privée défiscalisée
- Un report des équilibres d'opération sur le marché libre qui concourt à l'élévation des prix
- Des interrogations sur la poursuite de ce processus
- Un parc locatif social essentiel pour l'accueil des petits ménages, mais fortement précarisé par le profil « très social » des demandeurs
- Des quartiers à repenser : Kercado, Square Morbihan

## 2.3. Les besoins spécifiques

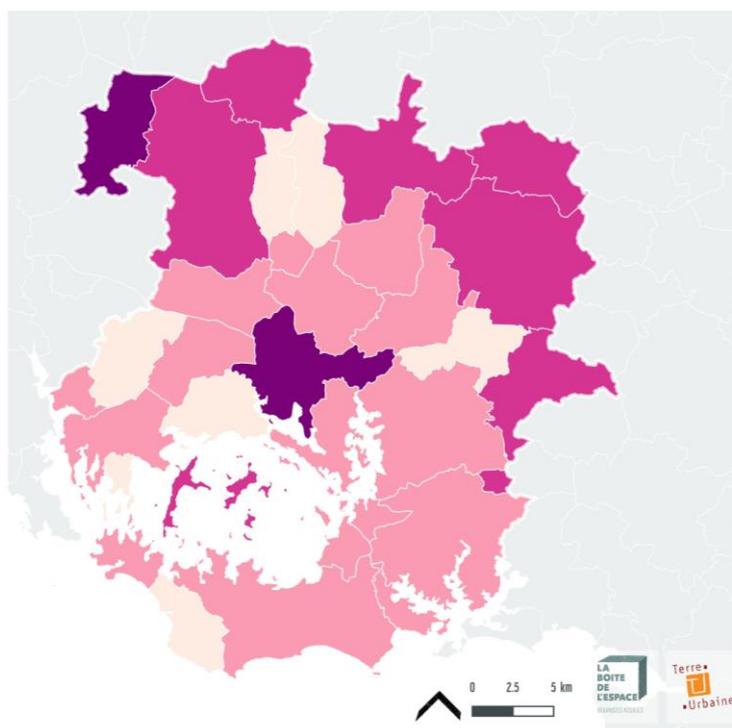
### 2.3.1. Les populations démunies

#### ⇒ Un accès au logement qui reste difficile

Avec un taux de pauvreté de 19,8 % en 2015 (source Filocom), Vannes affiche un taux supérieur aux moyennes nationale, régionale et départementale. La ville recèle des poches de pauvreté (Kercado et Menimur).

#### > *Population sous le seuil de pauvreté*

Source : Filocom 2015, réalisation la Boîte de l'espace



% de la population sous le seuil de pauvreté

- < à 10%
- entre 10% et 12.5%
- entre 12.5% et 15%
- > à 15%

Source : Filocom 2015

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian.

**10 600 ménages sous le seuil de pauvreté, la moitié à Vannes**

Toutefois, le taux de pauvreté qui s'accroît à toutes les échelles, a eu tendance à augmenter à un rythme plus important dans plusieurs communes (Baden, Sulniac, Bono, Saint-Avé, Elven, Arradon, Séné, Vannes, Grand-Champ, Plescop, Ploeren<sup>27</sup>).

**15 % des propriétaires occupants avec des revenus annuels < 20k€**

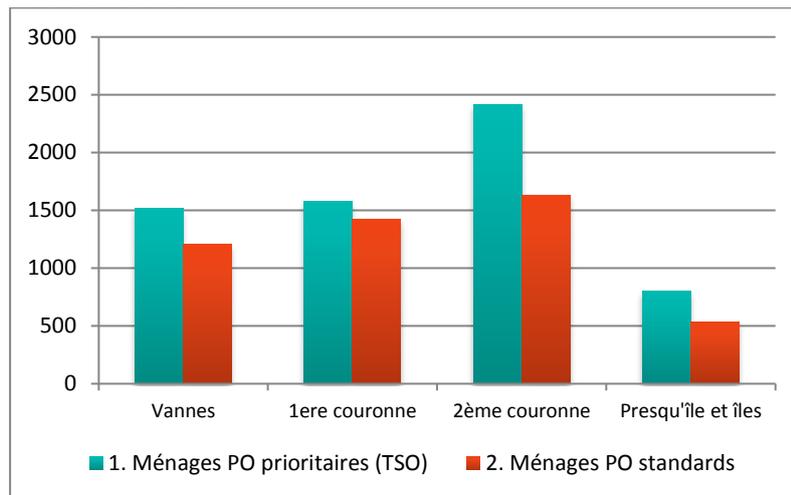
<sup>27</sup> Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2527284>

La demande en logement peu cher ne va donc pas se tarir, ce que confirme de fait la pression locative sociale accrue avec des niveaux de revenus particulièrement faibles.

En milieu rural, où le statut de propriétaire-occupant est ultra dominant, la faiblesse des revenus et des retraites d'agriculteurs et/ou d'indépendants se fait sentir.

> **Nombre et répartition des propriétaires occupants ayant des revenus prioritaires ANAH**

Source : Filocom 2015



**Plus de 11 000 propriétaires-occupants bénéficiaires potentiels de l'ANAH  
6370 prioritaires**

Selon les données Filocom 2015, 6368 propriétaires-occupants constituent un public prioritaire pour l'ANAH (TSO : Très Social), et 4794 sont considérés comme ayant les revenus modestes ouvrant droit à des aides.

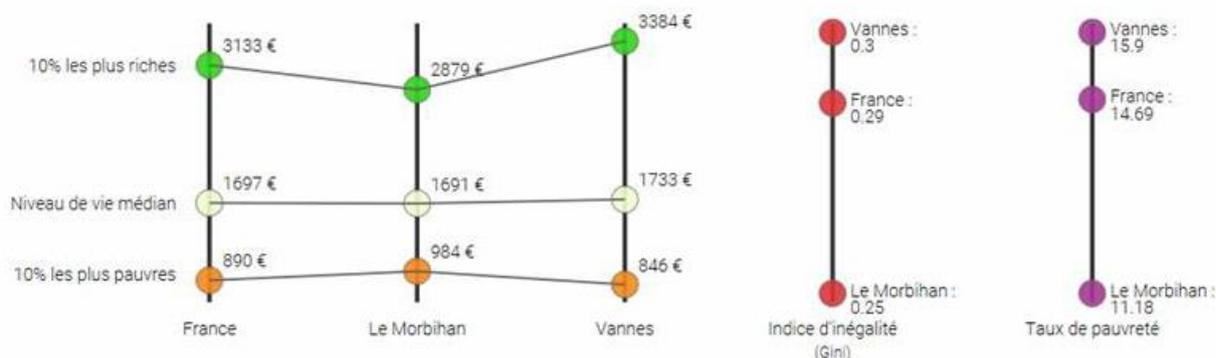
Cette situation implique de potentielles difficultés de maintien dans le logement : risque de situation de précarité énergétique, difficulté à financer des travaux d'amélioration. Il s'agit souvent de ménages âgés dont les revenus ont diminué du fait de leur changement de statut, mais disposant d'un logement acquis ou hérité.

La difficulté à se maintenir dans le logement réside dans le paiement des frais afférents : taxe foncière, coûts énergétique plus élevés, entretien du bâtiment, ... . Ces difficultés peuvent être à l'origine d'une dégradation progressive de ces logements, mais aussi à des problèmes ultérieurs de maintien dans le logement faute d'adaptation progressive de ces derniers.

L'observatoire des inégalités COMPAS (données 2014) met en évidence divers outils permettant de jauger la situation d'une commune par rapport à sa Région et son Département. Par exemple, Vannes présente ainsi les niveaux de vie médians plus élevés, de même concernant le niveau de revenus des 10 % les plus riches. En revanche, les 10 % les plus pauvres le sont plus qu'ailleurs.

## > Niveau de précarité à Vannes

Source et réalisation : COMPAS - le comparateur des territoires



Le recours aux différentes aides allouées dans le cadre du Fond Solidarité Logement (FSL "accès, maintien", de l'Accompagnement Social Spécifique Lié au Logement et du Fonds Eau Énergie) illustre un autre volet de la précarité dans l'agglomération.

Selon l'étude pré-opérationnelle PIG, « 1 226 demandes ont été déposées pour bénéficier du Fond Energie Eau<sup>28</sup> en 2016, soit 15% de la demande départementale. Le montant total des aides versées s'élève à 165 239€.

51,2% des dépenses au titre du FEE participent au paiement des factures d'électricité et 20,5% des factures de gaz.

A préciser que le département ne dispose pas de statistiques sur la distinction des statuts d'occupation des ménages bénéficiaires du FEE : les données concernent donc à la fois des propriétaires occupants et des locataires. »

La place de Vannes y est très importante : près de la moitié des ménages aidés y habite (46%) pour 55 % des aides versées, ce qui corrobore d'une part le taux de pauvreté de la ville et d'autre part l'importance de son parc ancien.

### ⇒ Plusieurs dispositifs d'accès ou de maintien dans le logement

Différents dispositifs ont été instaurés afin de garantir aux personnes défavorisées l'accès ou le maintien dans un logement décent.

Le contingent préfectoral permet au préfet d'exercer un droit de réservation en faveur des personnes les plus défavorisées

<sup>28</sup> le fond énergie eau (FEE) prend en charge les impayés de fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des personnes et des familles. Le FEE est une aide mobilisable dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement (FSL) dont la gestion est gérée par le département

rencontrant des difficultés d'insertion. Ce contingent est constitué d'un pourcentage du parc de chaque bailleur social.

La loi « Egalité et Citoyenneté » (janvier 2017) est venue renforcer la mixité sociale et mettre fin à la ghettoïsation des grands quartiers d'habitat social. Elle redéfinit les modalités d'attribution et unifie les critères de priorités que les EPCI et bailleurs doivent mettre en œuvre dans leur politique d'attributions.

**Modalités :**

- ⇒ Ouvrir tous les quartiers aux plus modestes,
- ⇒ Mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires,
- ⇒ Clarifier les critères de priorité dans le logement social,
- ⇒ Apporter plus de transparence dans les attributions.

**Le public prioritaire :**

- DALO
- Personnes en situation de handicap...
- Personnes mal logées ou défavorisées,
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- Personnes menacées d'expulsions sans relogement
- ...

**Le public prioritaire doit se voir proposer :**

- 25% des attributions annuelles des réservataires
- 25 % des attributions annuelles réalisées par les bailleurs hors contingent.

**Le renforcement de la mixité passe par :**

- Au moins 25% des attributions (*suivies des baux signés*) hors QPV aux 25% des ménages demandeurs les plus pauvres ou devant être relogés dans le cadre du renouvellement urbain
- Dans les QPV : Définition dans la CIL d'un objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux du quartile le plus pauvre (*à défaut l'Etat retient 50%*).

---

**1<sup>ER</sup> quartile 2018 défini  
par arrêté préfectoral du  
25 avril 2018 : 7543 €**

---

→ **Le Droit Au Logement Opposable (DALO)**

La commission de médiation DALO est chargée de mettre en œuvre le droit au logement opposable, institué par la loi du 5 mars 2007 qui permet à ceux qui ne peuvent accéder à un logement décent et autonome ou à un hébergement par leurs propres moyens, d'effectuer un recours amiable devant une commission de médiation dont le secrétariat est assuré par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS).

En 2017, le département a connu 43 situations de relogement prioritaire au titre du DALO, dont 17 propositions de logements et 2 hébergements sur GMVA.

Localement, BSH et VGH assurent l'essentiel des propositions de logement DALO. Ils ont le parc le plus ancien, donc le moins cher, et le plus grand, donc le plus de disponibilité relative. De fait, ce sont souvent les mêmes quartiers qui sont proposés, ce qui n'est pas sans poser de difficulté quant à l'équilibre social de certains immeubles ou rues.

> Répartition des propositions de logement DALO par bailleur depuis 2008 jusqu'au 15/02/2018

Source : DDCS 56

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Bretagne Sud Habitat	3	1+(1)	3+(1)	4	7+(3)	8+(1)	6+(1)	6+(3)	19+(5)	9+(3) 6*	84
Lorient Habitat	1+(1)	2	1	2+(3)	5+(1)	6+(3)	8+(2)	15+(8)	5+(3)	4+(4) 2*	74
Vannes Golfe Habitat	3	6		3	4+(1)	3+(2)	5+(3)	6+(1)	3+(3)	5+(1) 2*	48
Espacil Habitat		1	2	2+(1)	1+(3)	4+(4)	6+(2)	3+(1)	7+(5)	3+(4)	49
Aiguillon					1	1	2		3	1	8
Foyer d'Armor			(1)	1		1	1	2+(1)	0	(1) 1*	8
Logis Breton				(1)		(1)			0	0	2
Armorique Habitat									1+(2)	2	5
SOLIHA AIS				1			(1)		(1)	(2)	5

( ) proposition refusée

\* proposition effectuée avant passage en commission de médiation

Les propositions connaissent moins de refus que par le passé : 63% des propositions ont été acceptées contre 56 % en 2016.

On constate enfin un manque de petits logements avec des loyers peu chers.

> Les logements d'insertion

Source : PDLAHPD 2015

Logements d'insertion		GMVA		Département	
		Nb	%	Nb	%
Publics (financés en PLAI)	part PLAI /parc social	248	2,63%	1499	4,31%
Logements locatifs privés conventionnés très social		15	0,09%	193	0,27%

→ De nombreuses structures d'hébergement

Le dispositif d'urgence et d'insertion s'articule autour du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), une plate-forme de recensement des demandes et des besoins, d'orientation et d'attribution des places dans les structures d'accueil d'urgence, d'hébergement et d'insertion.

Son périmètre d'intervention s'étend jusqu'aux limites Sud du département.

Bilan du FSL 2017, extrait plaquette présentation de synthèse :

### Typologie des demandeurs

- Base : **818 ménages** différents représentant **1242 personnes différentes**
- **Composition familiale** : **73% de demandeurs isolés** dont 53% d'hommes seuls et 20% de femmes seules – 15% de femmes seules avec enfants - 7% de ménages avec enfants - 2 % d'hommes seuls avec enfants, soit un total de **24% de ménages avec enfants**
- **Age** : 26% de mineurs - 20 % de 18-24 ans et de 25-34 ans - 17% de 35-44 ans - 11% de 45-54 ans - 5% de 55-64 ans - 1% de 65 ans et plus
- **Nationalité** : **Française** : **65%** - Hors UE : 31% (*en 2016 : Française : 73% - Hors UE : 23%*)
- **Situation résidentielle des ménages** : **30% hébergés par des tiers** - 19% au domicile personnel - 9% au domicile parental - 10% à la rue
- **Principales raisons de la demande** : **35% pour rupture familiale**, conjugale et par des tiers - 13% pour expulsion - **9% pour sortie de CADA (4% en 2016)** - 6% pour personnes victimes de violence - 6% pour sortie de prison

### Demandes d'hébergement et réponses

- En 2017: organisation de **79 commissions territoriales d'orientation (CTO)** et **10 commissions de situations complexes** sur le Morbihan
- **818 ménages** différents ont fait une demande d'hébergement d'insertion (*971 en 2016*) dont Lorient : 356 - Vannes : 207 - Auray : 106 - Pontivy : 90 - Ploërmel : 59
- **695 Décisions en CTO** : 85% d'orientations vers un dispositif d'hébergement (82% en 2016)
- **Répartition des décisions d'orientation selon dispositif** : **59% vers un CHRS - 34% vers un ALT** - 4 % vers une PF - 3 % vers une RA
- **Motifs de réorientation (123 dossiers soit 15% des demandes)** : 47% vers un accès direct au logement - 42 % pour dispositif ne correspondant pas à la situation - 11 % vers une prise en charge médicale.
- Mesures d'accompagnement au logement demandées par le SIAO : **66 AVDL**

### Personnes entrées/hébergées

- **300 ménages ENTRES** sur 695 orientations, soit **43% d'Entrées**
- **460 personnes différ. ENTREES** : **259 personnes (158 ménages)** sont entrées en ALT ce qui correspond à 56 % des entrées, **177 (119 ménages) en CHRS soit 38 %**, 12 en pension de famille et 11 en résidence accueil soit 2 % chacun.
- **Répartition des Entrées par typologie de ménages** : **169 hommes seuls - 55 femmes seules** - 50 femmes avec enfant - 11 couples avec enfant - 7 hommes avec enfant - 6 couples seuls - 2 groupes d'adultes
- **Rapport entre le nombre d'entrées réelles et le nombre d'orientations CTO par dispositif** : **66% en ALT** - 65% en RA - 45% en PF - **28% en CHRS**
- **Focus - journée du 1er juillet 2017** : **602 personnes hébergées** sur le Morbihan

### Listes d'attente et annulation des demandes

- **Listes d'attente des GHIL** : **Durée d'attente de 3 à 10 mois** pour une entrée en CHRS selon le lieu et la composition du ménage, en ALT cela varie de quelques jours à plusieurs mois selon le territoire
- **Annulation des demandes** à l'issue de la CTO suite à l'absence de prise de contact de l'utilisateur avec le GHIL : **20% des ménages** (soit 140 sur 695)

Avec le pays de Lorient, le secteur de Vannes est celui sur lequel s'expriment le plus de demandes d'intervention et où s'effectuent également le plus de mises à l'abri.

Le constat sur l'augmentation des besoins de mises à l'abri est fort : 835 sollicitations du SIAO de Vannes au 15 septembre 2017 pour 1086 sur l'ensemble de l'année 2016.

Sur le territoire de l'agglomération, c'est le service de l'accueil et de l'orientation (SIAO) qui est chargé de l'accueil, l'écoute et l'orientation des personnes ayant des difficultés d'hébergement ou de logement.

Afin de mieux capter l'offre dans le parc privé, l'association va ouvrir une Agence Immobilière à Vocation Sociale d'ici 2019.

L'objectif de mise à l'abri des personnes et d'insertion par le logement poussent l'association à favoriser le statut de locataire en titre et non de résident. Il s'agit de créer une « résidence hors les murs ». L'AMISEP propose une dizaine de places de ce type sur Vannes. Ce système permet par ailleurs de libérer des places dans les établissements saturés.

L'offre de place en **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)** est constituée majoritairement de places en diffus dans des logements du parc social ou du parc privé. L'AMISEP et la Sauvegarde 56 gèrent ces établissements qui ont pour mission d'assurer l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes ou familles connaissant de graves difficultés en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale

### > Hébergement et logements adaptés

Source : DDCS 2018

HEBERGEMENT		GMVA
<b>Urgence</b>	CHRS Ti liamm	22
	CHRS Keranne	6
	6 logements HU spécialisées demandeurs d'asile	31
<b>Urgence hivernale</b>	mobil-homes	16
<b>CHRS</b>	CHRS Ti liamm	17
	CHRS Keranne	26
	dont stabilisation	6
<b>Allocation Logement Temporaire</b>	AMISEP Ti Liamm	24
	Sg 56 Keranne	64
	Secours Catholique	8
	Habitat et Humanisme	25

<b>Liens avec services de psychiatrie</b>	L'étape à Saint Avé	10
<b>Régularisés et statutaires</b>	Sg56 Keranne Latitudes	19
<b>Pension de famille</b>	Msg Plumey AMISEP	25
<b>RESIDENCE D'ACCUEIL</b>	Le Grador	14
<b>HEBERGEMENT SPECIALISÉ des demandeurs d'asile</b>		
<b>Accueil temporaire, service asile</b>		90
<b>Hébergement d'urgence attente CADA</b>		11
<b>Accueil familles</b>		16
<b>CAO</b>		18
<b>CADA</b>		183

**Les nuitées d'hôtel :** bien que l'État essaye d'en réduire le nombre, elles sont évaluées à une moyenne de 60 par nuit, mais peuvent aller jusqu'à 90/nuit pour répondre à des personnes en grande détresse (famille avec jeune(s) enfant(s), femmes enceintes, personnes avec handicap).

**L'accueil d'hiver** du 1 novembre au 30 avril est assuré dans des mobil-homes installés près de la gare, pour 16 places. Situés sur un terrain public, dans un périmètre d'opération urbaine, ce terrain est susceptible de ne plus être disponible. Sa situation est donc précaire.

**L'hébergement des demandeurs d'asile et réfugiés.** L'accueil de migrants recouvre une variété de dispositifs dédiés dont les capacités ont fortement augmenté depuis fin 2015 dans un contexte de crise migratoire

18 places en **Centre d'Accueil et d'Orientation (CAO)** ont été créées (169 dans le Morbihan). Il s'agit essentiellement d'un public de jeunes hommes isolés.

Concernant le **CADA** (Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile), ils offrent aux demandeurs d'asile un lieu d'accueil pour toute la durée de l'examen de leur demande de statut de réfugiés. Les places sont gérées par l'Amisep et par la Sauvegarde 56.

Au final, pour l'accueil des migrants, ce sont 100 logements pour 400 places qui ont été créées dans le parc social et privé.

## Les résidences sociales

Composées d'espaces privés (le logement) et d'espaces communs avec un hôte assurant son animation, elles offrent 39 places, réparties dans 2 établissements :

- Résidence accueil le Grador, gérée par l'UDAF avec 14 places
- La pension de famille, le Clos Vert, ouvert au printemps 2013 avec 25 places (20 T1, 2 T2 et 3T3).

Elles sont dédiées à :

- Des personnes à faibles ressources et isolées socialement
- Des personnes en souffrance psychique (mais stabilisées)

Ce type de logement apparaît comme une réponse adaptée et est reconnue comme souple, efficace et fonctionnant bien par les professionnels.

Avec l'ouverture récente du Clos Vert, l'offre a permis de répondre aux besoins. Mais ce type de structure ne connaît pas une forte rotation des usagers qui peuvent y rester des années.

## Les enjeux de l'hébergement :

1) Une des difficultés auxquelles sont soumises les personnes ayant besoin d'une mise à l'abri et d'un accueil de jour, réside entre autre en la dispersion des structures pouvant les aider dans leurs démarches :

- SIAO pour une demande d'hébergement
- CCAS pour la domiciliation administrative
- PASS pour l'ouverture des droits santé

Afin de répondre à cette dispersion et au nombre de personnes sans abri, l'AMISEP souhaite créer une structure unique de 25 places permettant d'assurer une prise en charge globale des personnes en situation de précarité et sans domicile. Ce projet est en phase avec le plan quinquennal pour « le logement d'abord » et avec le PDALHPD 2017-2022.

2) Un des enjeux en matière de logement d'urgence, est la sortie du dispositif vers le logement autonome, en général du petit logement locatif peu onéreux, plutôt à chercher dans le parc public compte tenu des coûts du privé. Il y a peu de disponibilité.

3) Création d'une 2<sup>ème</sup> pension de familles de 25 places sur le pôle central (obligation d'une bonne qualité de desserte bus). Cette création a été actée dans le Contrat Pluriannuel liant l'État et l'AMISEP. Elle pourrait être financée par des PLAi « structure ».

→ **Le dispositif Accès au Logement des personnes défavorisées**

L'Aide au Logement Temporaire (ALT) est destinée à des personnes défavorisées sans logement et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS ou dont la situation ne le justifie pas. Elles bénéficient d'un accompagnement social pour leur permettre ensuite l'accès à un logement de droit commun.

Afin de développer un parc de logements banalisés destiné à ces populations, l'agglomération a signé en février 2011 une « charte expérimentale d'engagement pour le développement de l'offre locative sociale privée dans les zones urbaines du département ».

SOLIHA AIS a été missionné pour renforcer le dispositif existant, prospecter de nouveaux logements locatifs privés adaptés, notamment en milieu urbain et périurbain. Il y en aurait environ 200 sur l'agglomération dont 150 sont pour tous publics, gérées par différentes structures ou associations (secours catholique, habitat et humanisme, l'étape Saint-Avé en lien avec des services de psychiatrie, l'Amisep, etc.) œuvrant pour l'accès des personnes défavorisées à un logement. La durée d'hébergement visée est 6 mois.

→ **L'espace résidentiel pour les jeunes en insertion**

19 logements du parc privé disséminés dans l'ensemble de la ville sont destinés à des jeunes en dispositif d'insertion professionnelle, à faible revenu, âgés de 18 à 25 ans. GMVA participe au fonctionnement de cette action.

Sur le mode d' « Accès logement », l'Amisep est le locataire, assure les relations avec le bailleur auquel elle paye le loyer du marché et la caution. Elle s'appuie sur un réseau professionnel mis en place progressivement.

Elle sous-loue ensuite à un jeune, à un loyer adapté à son niveau de revenu. Ces logements bénéficient de l'agrément ALT. L'Amisep assure l'accompagnement social individualisé.

Concentrée sur du T1 ou T2 pour ne pas avoir à gérer de colocation, l'Amisep estime à une cinquantaine de rotations annuelles l'utilisation de son parc.

Confrontée à la faiblesse du nombre de petits locatifs sociaux et au niveau élevé des loyers du parc privé, l'association souhaite renforcer son offre dans l'agglomération et notamment dans des communes de la 1<sup>ère</sup> couronne : Séné, Saint-Avé, Arradon, Plescop, Theix, Ploeren.

## 2.3.2. Les seniors et à la perte d'autonomie

### → Une population en forte croissance

Aujourd'hui, le Morbihan compte déjà parmi les départements bretons les plus âgés. Observé généralement en France et à toutes les échelles, l'augmentation des plus de 60 ans a été importante sur la dernière période : en 2014, on compte, parmi les plus de 60 ans, 8 600 personnes de plus qu'en 2009, contre 460 personnes de moins parmi les moins de 20 ans. Mais si le territoire montre des signes de vieillissement, il reste moins concerné que d'autres territoires littoraux proches (Auray Quiberon Terre Atlantique ou Lorient Agglomération). Cœur d'un bassin, sa population active a progressé dans des proportions à peu près similaires (+1,8 points) à celle des retraités.

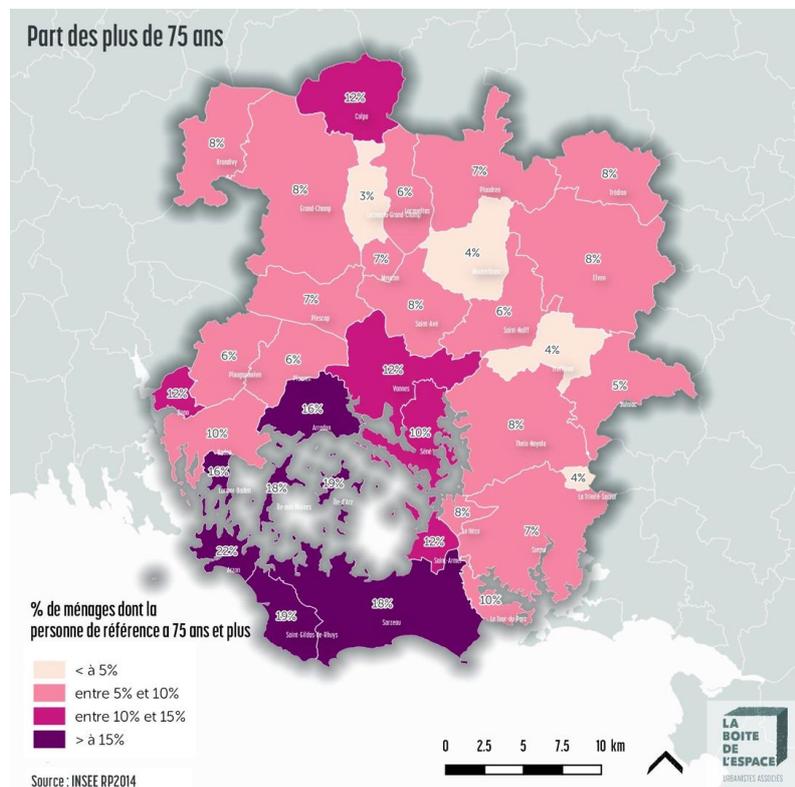
Avec 28% de plus de 60 ans en 2014 (soit plus de 46 000 personnes), le territoire s'inscrit dans l'ordre de grandeur de ce qui est observé dans le département, mais les réalités communales sont très contrastées. Les communes de la Presqu'île de Rhuy notamment mais aussi les communes insulaires et certaines communes de l'Ouest du Golfe (Larmor-Baden) se distinguent par une très forte surreprésentation des plus de 60 ans (parfois plus de 6 personnes sur 10).

**En 2014 :**  
**28 % de la population a + 60 ans**  
**Jusqu'à 5 personnes plus 60 pour 1 de moins de 20 ans !**

**Projections en 2040 :**  
**38 % de la population aura + 60 ans**

### > Part des personnes âgées de 75 ans et plus

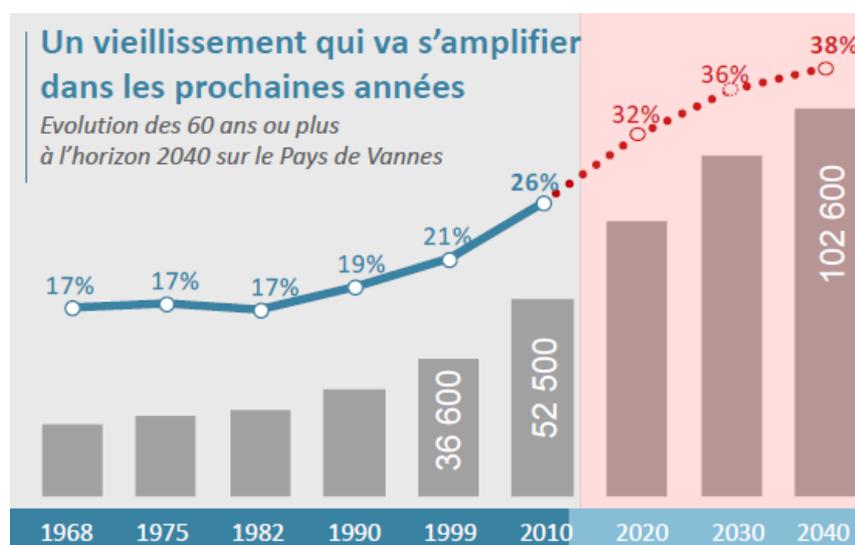
Source : Filocom 2015, réalisation : La boîte de l'espace



« Selon les projections démographiques de l'INSEE, en 2040, 38% de la population de l'agglomération aura plus de 60 ans et 18% sera âgée de plus de 75 ans. Une étude menée par la maison de l'emploi du Pays de Vannes confirme cette projection en indiquant que cette croissance démographique sera effectivement essentiellement due à l'augmentation des plus de 60 ans. Ainsi, 70% des nouveaux habitants du Pays de Vannes auront plus de 60 ans (soit 57 000 habitants supplémentaires). »<sup>29</sup>

> Perspectives d'évolution des 60 ans et plus:

Source : étude pré opérationnelle PIG MADD EE GMVA



Selon l'étude pré opérationnelle du PIG, « 30% des personnes de plus de 60 ans vivent seules, à leur domicile, soit près de 13 000 personnes. 81% d'entre elles sont propriétaire du logement qu'elles occupent. »

De nombreuses communes disposent de logements locatifs spécialement dédiés aux personnes âgées indépendantes, mais qui peuvent éventuellement être accordés à d'autres ménages s'il n'y a pas de demande. Ils sont propriétés de VGH.

- Sulniac, le village des aînés propose 24 petits logements
- Monterblanc, la résidence le Pré offre 24 logements
- Tréffléan, 4 locatifs sociaux

D'autres communes envisagent ou ont fait réaliser des opérations similaires : Arradon, Theix, Meucon, ...

**364 demandes d'un logement locatif social pour un logement adapté au handicap - 10 % de la demande du département**

<sup>29</sup> extrait de l'étude pré opérationnelle PIG MAD EE GMVA.

Plus spécialisés, à Saint-Avé, 20 logements indépendants sont situés à proximité de l'Ehpad et peuvent profiter des services de cette dernière.

« L'aide personnalisée à l'autonomie (l'APA) s'adresse à l'ensemble des personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie. Elle a pour but de recourir aux aides dont elles ont besoin pour accomplir des actes de la vie courante. En 2015, 3075 personnes en étaient bénéficiaires, dont 1355 vivent à leur domicile (44%). »<sup>30</sup>

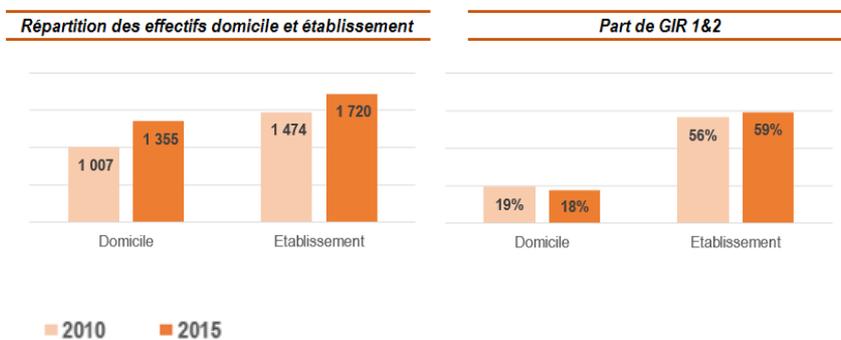
Comme ailleurs, le maintien à domicile est privilégié par les personnes âgées.

« Cette politique pose diverses questions autour du maintien à domicile : adaptation des logements existants, intégration dans les programmes à venir, espace spécifique en rez-de-chaussée, ... liés à la dépendance. C'est d'autant plus important pour les bénéficiaires APA en GIR 1 et GIR 2, (18% des bénéficiaires de l'APA avec un classement GIR 1 ou 2 vivent à leur domicile). »

Enfin, 40 % des personnes de + 80 ans vivent dans un logement construit avant 1970.

#### > Bénéficiaires de l'Aide Personnalisée Autonomie décembre 2015

Source : RA EAS Vannetais 2016



#### ➔ Le maintien à domicile et des financements pour l'adaptation des logements très insuffisants

Le maintien à domicile constitue le mode privilégié de vie des personnes âgées.

Depuis le 1er janvier 2018 l'Opération Rénovée est étendue aux travaux d'adaptation des logements, afin de favoriser le maintien

Face à la complexité de l'action en faveur des personnes âgées, l'Espace Autonomie Seniors (EAS) de l'agglomération de Vannes a été créé en 2013. L'EAS apporte une réponse à toute personne âgée en demande et couvre le périmètre de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.

Il est basé au siège de la CA et proposant des permanences délocalisées à Baden, Elven, Grand-Champ, Sarzeau et Vannes. L'espace autonomie seniors accompagne les personnes âgées dans leur souhait de maintien à domicile avec plusieurs mesures :

- l'aide à domicile,
- la téléassistance,
- le portage de repas
- l'aménagement du logement.

Il travaille avec les CCAS, les travailleurs sociaux des hôpitaux et les travailleurs sociaux de secteur.

Un Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens est contractualisé pour cinq ans avec le Département du Morbihan. Ce contrat précise les moyens humains et financiers octroyés par l'ARS, le Département et les EPCI pour réaliser les missions.

L'EAS a accompagné 1161 personnes en 2016 contre 1029 en 2015 soit une augmentation de 13%.

<sup>30</sup> source : RA EAS Vanetais 2016

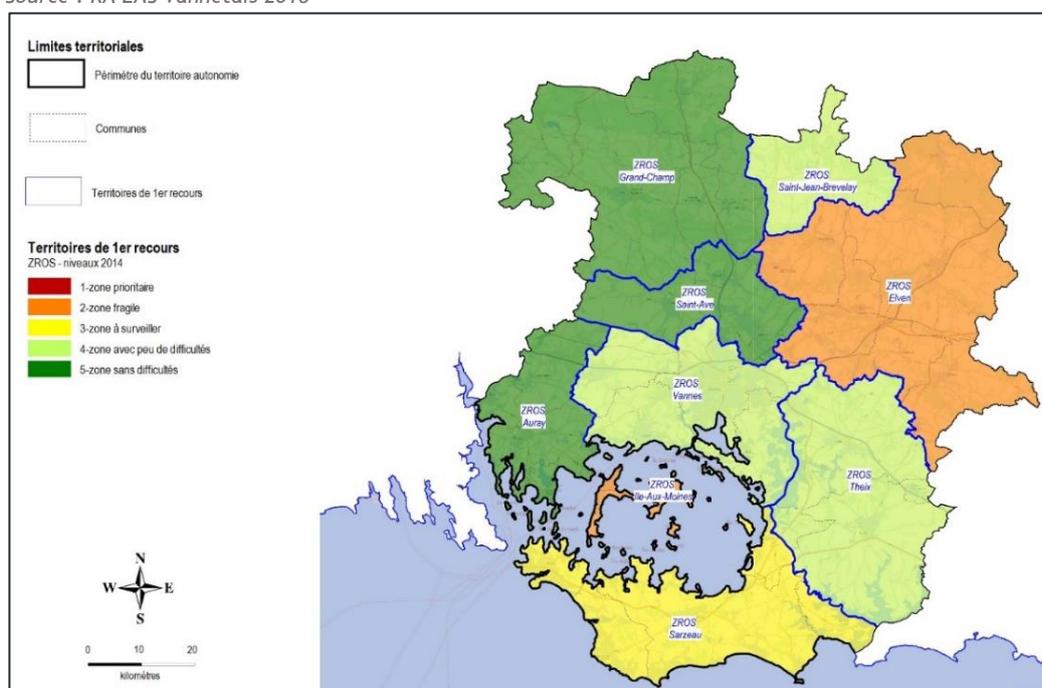
à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap (sous conditions de revenus, soit les plafonds de l'Anah).

### → L'accompagnement et les soins

Selon le rapport annuel pour l'année 2016 de l'EAS Vannetais, « la population de « 60 ans et plus » bénéficie, dans l'ensemble, d'une offre de soins favorable sur le territoire autonomie Vannetais (76% de la population de 60 ans et plus est couverte par des zones de soins présentant peu ou pas de difficultés). En revanche, il convient d'être vigilant sur la Presqu'île de Rhuys (zone à surveiller) et surtout à l'est du territoire autour d'Elven (zone fragile). »

### > Zones prioritaires sur l'offre de soins selon ARS, arrêté du 10 février 2014:

Source : RA EAS Vannetais 2016



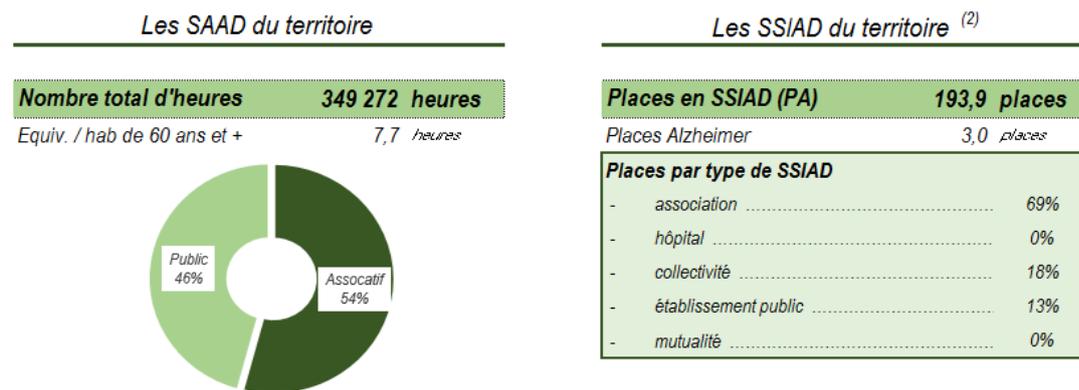
Explications de la légende qui concernent le territoire :

- Territoires fragiles, où l'offre de soins actuelle ne permet pas de répondre convenablement aux besoins de la population et dont les perspectives démographiques à court ou moyen terme laissent présager une dégradation de l'offre de soins sur le territoire.
- Territoires à surveiller, qui affichent une dotation en offre de soins satisfaisante aujourd'hui mais dont les perspectives de départs à moyen terme incitent à une certaine vigilance.
- Territoires présentant peu de difficultés, où l'offre de soins est jugée satisfaisante actuellement et dont les perspectives de départs dans les prochaines années ne devraient pas engendrer de tension majeure sur l'offre.

- Territoires sans difficultés, que ce soit sur l'offre de soins actuelle ou dans les cinq à dix années à venir. Il est important de préciser que l'absence de difficulté ne traduit pas pour autant d'une sur-dotation du territoire en professionnels de santé de premier recours.

### > Offre et activité des services de soins en 2015

Source : RA EAS Vannetais 2016



*(2) places réparties au prorata de la population (les SSIAD ayant des secteurs d'intervention)*

Il manque des lits en SSIAD et les professionnels médicaux libéraux sont débordés. Cette pression se reporte sur les aides à domicile dont les tâches sont alourdies.

#### → De nombreuses structures d'accueil pour personnes âgées mais souvent chères

Les structures d'accueil sont développées sur le territoire, avec notamment 27 structures d'accueil permanent (21 EHPAD<sup>31</sup>, 6 foyers logements ou EHPA : 6 unité de vie ou résidence autonomie), un panel assez large pour un total de 2220 places, dont 1707 en EHPAD.

Souvent situées dans les communes littorales, à Vannes ou autour (Arradon, Theix, Saint-Avé...), deux structures récentes ont notamment été implantées dans des polarités du rétro-littoral (EHPAD de Grand-Champ et Elven). 8 de ces structures réparties sur le territoire permettent un accueil temporaire (de jour ou de nuit).

Cependant au regard d'une part du poids des personnes âgées dans la population et des capacités financières de certaines d'entre elles, la situation est parfois plus complexe et peut être tendue faute de vacance dans les établissements.

---

**27 structures**  
**2220 places**  
**1707 en EHPAD**  
**35 places en accueil temporaire**  
**31 places d'accueil de jour**

---

<sup>31</sup> EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes  
EHPA - Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées

Les nombreux ménages aisés peuvent accéder à certains établissements même onéreux. Dans les établissements publics, le tarif mensuel est plutôt de 1800 € pour 3000 € dans le privé.

Ainsi, une sectorisation des personnes âgées s'opère en fonction de leur moyen avec une répartition schématique entre public/privé et littoral/espace rural.

Le nombre de places disponibles même s'il est en deçà des éventuels besoins, est considéré comme satisfaisant du point de vue de l'ARS vis-à-vis d'autres territoires.

Commune	Type	Nom	Hébergement Permanent	Hébergement Temporaire	Accueil de Jour	Capacité d'accueil (places)
Arradon	EHPAD	Kerneth	54	4	12	62
Arradon	EHPAD	L'Hespérie	62			62
Arzon	Résidence autonomie	Er Votenn vras	45	1		46
Elven	EHPAD	La Chaumière d'Elven	87	2		89
Grand-Champ	EHPAD	Résidence de lanvaux	123			123
Grand-Champ	MAS		52			52
Ile-aux-Moines	EHPAD	Léon Vinet	21			21
Locqueltas	Foyer accueil médicalisé		20			20
Plescop	MAPA	La Chesnaie	24			24
Plescop	Résidence service	Vivea	20			
Ploeren	Résidence autonomie	Les charmilles	41	1		42
Saint-Avé	EHPA	Maison de Kérozer	43			47
Saint-Avé	EHPAD	Résidence du Parc	63	2	1	66
Saint-Avé	EHPAD	Plaisance	38			38
Saint-Avé	EHPAD USLD	Arc en ciel	98			98
Saint-Gildas de Rhuys	Résidence services		20			
Sarzeau	MAPA	les chênes	27			27
Sarzeau	EHPAD	Pierre de Francheville	93		8	93
Sarzeau	EHPAD	Korian les deux mers	70			70
Séné	EHPA	Résidence de Penhoët	54			54
Theix	EHPAD	Roz Avel	80	7		87
Vannes	Résidence autonomie	Pasteur	47			47
Vannes	Résidence services	Les jardins d'Arcadie	62			62
Vannes	EHPAD	Beaupré La lande	65	4	10	79
Vannes	EHPAD	Les Oréades	127	6	6	139
Vannes	EHPAD	Les Nympeas	88			88
Vannes	EHPAD	Le parc Er Vor	84			84
Vannes	EHPAD	Edilys	80			80
Vannes	EHPAD	Kérélys	28	12	6	46
Vannes	EHPAD	Orpéa "Cliscouët"	105			105
Vannes	EHPAD	Les Maisons du Lac	120			120
Vannes	USLD	Les Maisons du Lac	60			60
Vannes	EHPAD	Sabine de Nantueil	62			62
Vannes	EHPAD	Villa Tohannic	95			95
<b>GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION</b>			<b>2058</b>	<b>39</b>	<b>43</b>	<b>2188</b>

Source : Liste hébergement permanent en 2018 - Conseil Départemental

Outre ces possibilités ponctuelles offertes aux personnes désorientées qui sont à domicile, le territoire accueille plusieurs domiciles-partagés. Disposant d'un maximum de **8 places chacun** (studio au T2), la structure a un salon commun, une cuisine et 2 salles de bain.

Organisés par un système de colocation, les utilisateurs participent donc au loyer (le plus souvent à un bailleur social), à l'emploi d'aides à domicile (2 le jour, 1 de nuit) 24 heures sur 24.

Le coût d'un domicile partagé est d'environ 2000 € mensuel. Il donne droit aux APL et bien sûr à l'APA ce qui permet de réduire son coût. **Les domiciles partagés offrent 87 places.**

Si cette expérience est intéressante et donne satisfaction à bien des égards, elle interroge cependant sur certains aspects :

- Le fait que des personnes désorientées soient employeurs, alors qu'elles sont, du fait de leur maladie, en déficience de responsabilité
- Au départ d'un colocataire, les charges sont réparties sur les autres colocataires. Aussi afin d'éviter ce genre de situation, les mairies prennent le relais ce qui impacte les budgets des CCAS
- L'absence d'un suivi médical intégré ne permet pas de prise en charge des pathologies jusqu'à la fin de vie.

L'avenir de la prise en charge des personnes âgées s'avère délicat, comme d'ailleurs pour l'ensemble du territoire national, voire européen.

Mais le territoire en étant très attractif auprès des jeunes retraités et logeant difficilement ses jeunes ménages, risque d'être plus fortement concerné par le phénomène de vieillissement et les difficultés à prendre en charge le grand âge et la dépendance.

Au final, bien qu'ayant des services adaptés et des modes d'hébergement variés et innovants, GMVA doit rester dans la perspective d'améliorer encore son offre à destination des personnes âgées, notamment pour favoriser l'adaptation des logements.

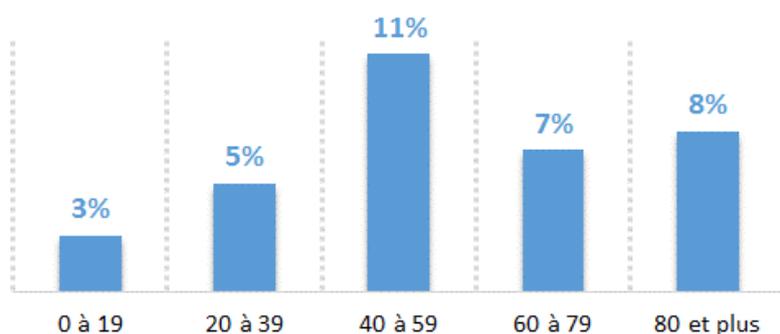
### 2.3.3. Les personnes en situation de handicap

La population ayant un handicap et l'offre de logement adapté (quelque soit la forme de handicap) est toujours délicate à estimer. Pour le territoire de GMVA nous nous appuyons sur les données du Département dans le cadre de l'élaboration du Schéma Autonomie 2018. Il s'adresse à l'ensemble des personnes en situation de handicap qui ont besoin de réaliser leur projet personnalisé de compensation.

Il contient notamment des dispositions visant à permettre aux personnes en situation de handicap de choisir leur mode de vie et le développement de structures d'hébergement.

Le Schéma Autonomie 2018 du département recense « En 2016, plus de 50 000 personnes reconnues administrativement handicapées par la MDA (Maison de l'Autonomie). Ainsi, 7 % des morbihannais ont aujourd'hui droit à une orientation ou prestation compte tenu de leur handicap. La pyramide des âges montre une très forte représentation des 40 à 59 ans.

### Taux de personnes handicapées par tranches d'âge



Le territoire de GMVA abrite 30 personnes en situation « amendement Creton » au 1<sup>er</sup> septembre 2017<sup>32</sup>.

Une majorité de personnes handicapées avec une déficience motrice. La répartition des déficiences des personnes en situation de handicap varie fortement selon l'âge.

La déficience motrice est le handicap le plus fréquent pour les adultes (40 % des situations) devant la déficience psychique (19 %) et viscérale (12 %).

Concernant les jeunes de moins de 20 ans, le 1<sup>er</sup> handicap est la déficience intellectuelle (22%), les troubles du langage et de la parole (18 %) et les déficiences psychiques.

En décembre 2016, le département compte 13 600 allocataires de l'AAH (sources CAF et MSA), des personnes vivant majoritairement seules et étant inactives dans 80 % des cas.

23 000 adultes suivis par la MDA sont concernés par une orientation vers un établissement ou un service ou une reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé.

<sup>32</sup> L'amendement Creton permet le maintien des jeunes de Plus 20 ans en IME s'ils n'ont pas de place dans un établissement pour adultes. Si ce dispositif limite les situations difficiles à domicile, il bloque les nouvelles entrées en IME, et engendre une inadéquation de la prise en charge de ces jeunes adultes.

## *Enjeux et actions du Schéma Autonomie 2018*

*Entre 2011 et 2017, le nombre d'orientations vers des établissements et services pour les jeunes adultes handicapés n'a cessé de croître. Le taux de pression à l'admission a augmenté de 40 % en dépit des 311 ouvertures de places en établissements, services ou logements groupés pendant cette période. Ces difficultés sont accentuées du fait du maintien de personnes handicapées vieillissantes dans des structures non adaptées à leur âge.*

*Orientations et objectifs du schéma autonomie :*

*1 ) Augmenter sensiblement les capacités d'accueil des adultes en situation de handicap*

*1.1) Répondre aux besoins des jeunes adultes maintenus en institution pour enfants*

*1.2) Répondre aux besoins des jeunes adultes maintenus en institution pour enfants*  
*1.3) Accompagner le vieillissement des personnes en situation de handicap*

*2 ) Développer les propositions alternatives et soutenir les aidants*

*Au vu des problématiques en augmentation sur l'ensemble des publics (personnes âgées, personnes handicapées), il faut pouvoir développer des réponses intermédiaires entre domicile et établissement mais aussi prendre en compte l'épuisement des aidants.*

*Recenser et organiser les dispositifs d'aides aux aidants sur tout le département*

*Accompagner les solutions d'habitat inclusif existantes et les nouveaux projets (Apporter une réponse d'aide et d'accompagnement aux personnes en situation de handicap qui ont décidé de vivre individuellement ou collectivement à domicile) - Deux domiciles groupés accompagnés organisé via un Habitat partagé pour 6 personnes handicapées présentant un handicap similaire (colocation ou appartements groupés), ouvert à Saint-Avé et un projet à Vannes (gestion APF)*

*Assurer un service complet et intégré pour l'accueil familial social.*

Par ailleurs le Département a défini un Plan d'Action pour l'Habitat (PAH) pour la période 2017 - 2020 dont un des objectifs est : « Adapter le logement social et favoriser le parcours résidentiel des personnes âgées ou handicapées ».

Il intervient via de nombreuses aides qui permettent ou facilitent le logement à domicile des personnes en situation de handicap :

Aide ménagère et repas portés à domicile

Prestation de compensation du handicap (PCH) :

- à domicile (aides humaines, techniques, à l'aménagement du logement et du véhicule, surcoûts liés aux frais de transport, aides spécifiques et occasionnelles, aides liées à l'attribution et à l'entretien d'animaux.)

- en établissement social ou médico-social

Surcoûts domotiques dans le logement social (travaux et équipements domotiques, indispensables à la mise en autonomie de personnes handicapées dans le logement social.)

De son côté, l'Agence Régionale de Santé expose le contexte stratégique national en faveur des personnes en situation de handicap, marqué par :

- La démarche « réponse accompagnée pour tous »,
- La réforme de la tarification des établissements et services médico-sociaux (SERAFIN PH),
- La généralisation de la contractualisation avec les gestionnaires,
- Le lancement du 4ème plan autisme et maladies neuro développementales.
- La stratégie quinquennale handicap.

Un groupe de travail a également été constitué avec Département, l'ARO HLM et les bailleurs sociaux afin de recenser et organiser un rapprochement de l'offre de la demande dans le parc social et travailler sur l'accès à des logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Le premier travail a été d'une part de faire un point sur les actions mises en œuvre dans d'autres territoires (Rennes Métropole, Bourse aux logements à Grenoble, etc.) L'objectif est aujourd'hui de définir une méthodologie à l'échelle départementale pour favoriser le rapprochement de la demande et de l'offre en logements adaptés. Le groupe de travail est animé par l'ADO 56 et le CD 56. Ce travail concerne tout autant la perte d'autonomie des personnes âgées que les personnes en situation de handicap.

L'examen de la situation morbihannaise au regard du logement locatif social a été présenté au groupe de travail du 6 avril 2018. Il en ressort une pression notable de la demande émanant de personnes handicapées.

Demandeurs (externes et internes) en janvier 2017

- 11 902 demandes (7541 externes, 4361 internes) dont 1209 personnes en situation de handicap (10%, 602 externes, 609 internes)
- 466 demandes (198 externes, 268 internes) pour cause de handicap : 120 demandes satisfaites en 2017

- 2 298 demandeurs de + de 60 ans (1305 externes, 993 internes) dont 163 pour cause de handicap et 380 pour raison de santé

Délai moyen de satisfaction de la demande :

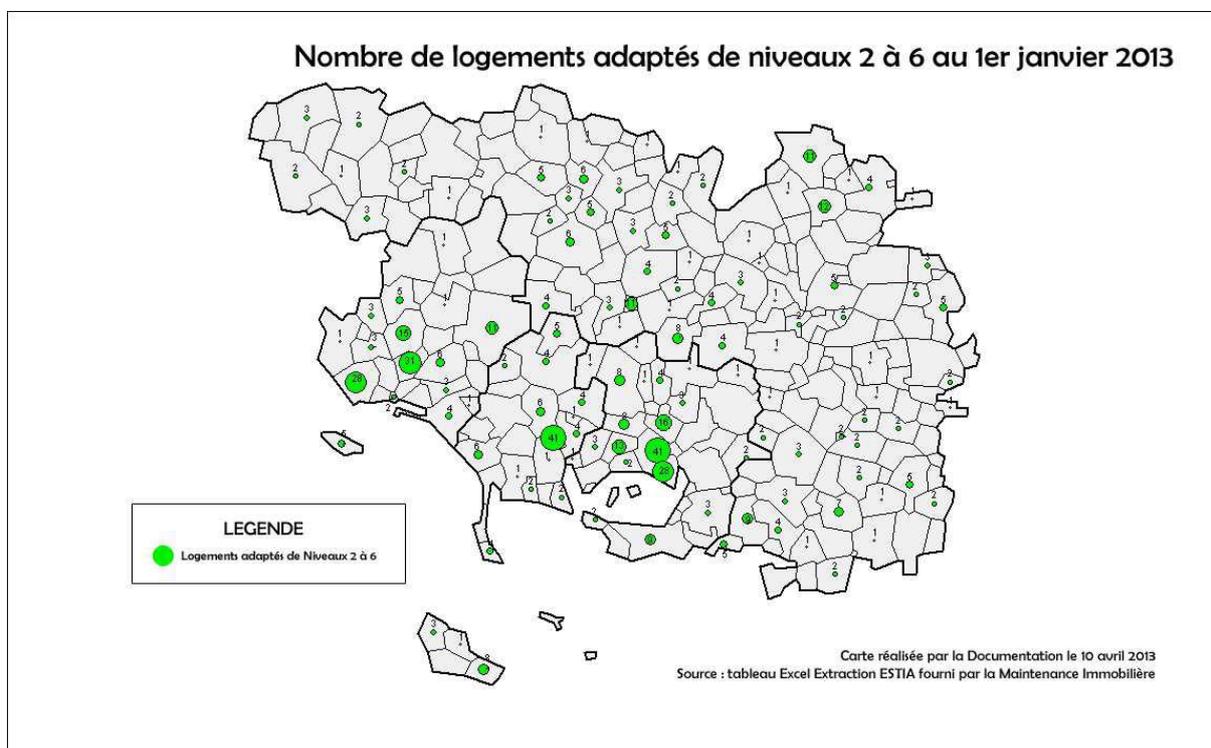
- Personne handicapée : 13 mois (15,3 internes / 11,5 externes)
- Personnes de + 60 ans : 14,5 mois (19,3 internes / 11,8 mois externes)
- Population générale : 13,9 mois internes / 8,1 mois externes.

Compte tenu des besoins et nécessités de répondre aux objectifs légaux, l'ARO Habitat et le groupe de travail du Morbihan travaillent sur un référentiel accessibilité régional afin de recenser le parc social accessible, adaptable, adapté.

Les organismes HLM ont poursuivi ce travail en rapprochant l'offre et la demande en s'appuyant sur le logiciel de gestion de la demande « Imhoweb » capable de qualifier la demande avec la même nomenclature que le patrimoine.

Ainsi, l'objectif serait de pouvoir identifier les logements disponibles à la location répondant aux besoins spécifiques des publics personnes âgées ou handicapées.

BSH a présenté son recensement du parc adapté :



### 2.3.4. Les jeunes

En raison de revenus modestes, d'activité le plus souvent à durée déterminée et d'une grande mobilité, les jeunes constituent une catégorie de population présentant des besoins spécifiques en logement.

Outre le parc locatif, notamment privé, GMVA dispose de logements spécifiquement dédiés aux jeunes via deux types d'offres adaptées.

#### Les Résidences Habitat Jeunes

Vannes compte 3 résidences dédiées à l'accueil des jeunes de 16 à 25/30 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle. La population logée est majoritairement masculine (61%) et 85 % d'entre elle a 25 ans au plus, l'accueil des plus de 25 ans concerne 15% des hébergés (données 2017).

L'origine géographique des résidents est très diverse, assez peu locale hormis le quart de personnes venant de Vannes, avec un très faible apport des autres communes de l'agglomération.

Les objectifs d'accueil de ces résidences sont encadrés par la CAF pour assurer mixité et brassage social, en accueillant des jeunes en CDD, apprentis, intérimaires, CDI, stagiaires, étudiants, scolaires, etc.

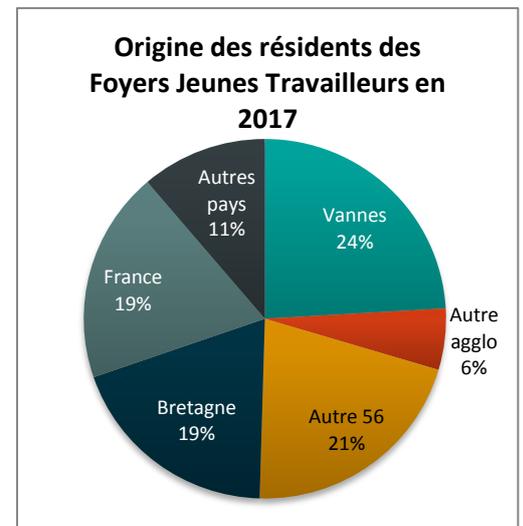
Chaque résidence compte des logements indépendants et une animation ou services socio-éducatifs.

La résidence « La maison du Méné » implantée rue Victor Hugo, compte 92 logements pour une capacité maximale de 156 personnes :

- 35 T1 (12 et 18 m<sup>2</sup>) ; les plus petits ne disposent pas de kitchenette
- 31 T1' (18 à 25 m<sup>2</sup>) ; deux studios sont équipés pour accueillir des personnes à mobilité réduite
- 25 logements plus spacieux possèdent une entrée indépendante du foyer

La résidence « Escale jeunes Madame Molé » est située au-dessus du port. Elle compte 60 meublés pour un accueil de 102 personnes, chambre et studios et est organisée avec deux foyers soleil :

- Résidence Descartes avec des T1 de 22 à 24 m<sup>2</sup> et des loyers de 415 à 450 €



- La résidence Bernus propose des T1 de 24 à 27 m<sup>2</sup> pour un loyer mensuel de 414 à 434 €

La résidence Kerizac à Ménimur, géré par le CCAS de Vannes, compte 66 logements avec ou sans cuisinette dont :

- 33 très petits studios de 12 m<sup>2</sup>
- 3 studios avec kitchenette (18m<sup>2</sup>)
- 29 studios de 24m<sup>2</sup> dont 17 avec kitchenette
- 2 type T2 (50m<sup>2</sup>) pour couple ou famille monoparentale

Elle a une capacité d'accueil de 178 personnes.

**Au total, les 3 FJT de Vannes offrent une capacité de 436 lits.**

Avec des niveaux de loyers relativement élevé pour les tailles de logement proposés (car ils intègrent les services d'animation), les résidences habitat jeune pourraient entrer en concurrence avec certains logements du secteur privé. Mais la couverture APL y est meilleure. En effet, tous ces logements ouvrent des droits à l'Aide Personnalisée au Logement renforcée (ce qui permet de compenser des coûts un peu plus élevés pour les bénéficiaires) ou à l'Allocation Logement à caractère social.

Après une phase un peu plus creuse, les résidences habitat jeunes ont retrouvé des niveaux d'occupation de 90%

Un point notable constitue l'utilisation plus soutenue des résidences en période estivale par les saisonniers de Vannes.

Autre évolution : la part de personnes venant de l'étrangers, et notamment d'universitaires étrangers, y compris de demandes émanant de doctorants, parfois plus âgés que le maximum autorisé. Cette tendance si elle se poursuit pourrait susciter une réflexion avec l'université, la ville de Vannes et l'agglomération pour réfléchir à une maison d'accueil ou un centre dédié qui viendrait renforcer Vannes comme pôle d'accueil de la recherche.

### Les résidences universitaires

Vannes dispose d'un pôle universitaire et accueille de nombreux étudiants. L'offre en logements s'est développée pour s'adapter à cette demande.

**Le CROUSS gère des logements à vocation sociale, dédiés aux étudiants. Il dispose de 312 lits répartis en :**

- chambres, organisées par étage autour d'une cuisine commune. Elles ont été rénovées en 2006.

#### Niveaux de loyers charges comprises

- Studio : 325 - 350 €/mois
- T1 : 420 à 465 €/mois pour les plus grands
- T2 : jusqu'à 555 €/mois

- studios - T1 et T1 bis, construits en 1990, propriété de Vannes Golfe Habitat avec lequel le CROUSS a un bail emphytéotique jusqu'en 2024.

Les logements donnent droit à l'Aide Personnalisée au Logement en fonction des revenus (120 à 130 €/mois en moyenne) ou à l'Allocation Logement à caractère social de 100 à 115 €/mois selon que l'étudiant soit ou non boursier).

Le restaurant universitaire de Kercado offre 620 places.

L'affectation se fait au niveau national en fonction des revenus des parents, de la distance entre domicile-lieu d'étude.

La demande se porte autant sur les studios que les chambres et le taux de remplissage est à 100 % à la rentrée de septembre.

Il se réduit au cours de l'année scolaire, en fonction des départs en stage à partir de janvier-février. En général, les chambres sont alors progressivement délaissées et restent vacantes. La résidence ferme d'ailleurs aux mois de juillet et août.

Celle des studios restent en général occupés et ouverte à l'année.

**La résidence privée Castel Solère** située sur la commune d'Arradon propose 66 petits logements dont 2 T2. Située dans un parc boisé, elle est associée à une offre en logements de vacances. Elle se situe à environ 15 mn de marche de l'université catholique de l'ouest.

Les studios sont proposés à un loyer d'environ 260 € charges comprises, le T2 à 350 € charges électricité non comprise.

**La résidence hôtelière du Gohlen** à Plescop, propose des couchages et travaille avec le centre de formation des apprentis.

L'offre est essentiellement concentrée sur Vannes et quelques communes de la périphérie. De fait, l'offre en petit logement locatif n'existe que partiellement dans les autres communes. En général, les besoins sont satisfaits par l'offre en gîte. Pour autant, certaines demandes perdurent. Et la tension sur le parc de petits logements s'accroît. La valorisation du potentiel dans le parc ancien de Vannes pourrait constituer une opportunité pour développer l'offre.

La promotion privée semble également intéressée avec plusieurs démarches effectuées auprès de Cap Avenir mais sans qu'aucune suite n'ait pour l'instant été donnée.

Il pourrait être intéressant de réfléchir à son renforcement à Sarzeau par exemple, de façon à faire le lien avec l'accueil de jeunes actifs, voire de saisonniers durant l'été. Un travail plus approfondi serait nécessaire pour calibrer l'offre et vérifier qu'elle correspond bien à une demande insatisfaite.

### 2.3.5. Les saisonniers

L'activité économique saisonnière concerne plusieurs types d'établissements :

- 1022 entreprises d'hôtellerie, café, restauration, permanentes : 440 auraient des besoins renforcés en période touristiques
- 170 commerces pouvant avoir des besoins de vendeurs supplémentaires en saison
- 398 établissements ont une activité uniquement saisonnière mais ne comptent pas ou rarement de salariés. En fait, les entreprises purement saisonnières ne semblent pas générer beaucoup d'emplois salariés (correspondant à la tendance générale de beaucoup d'entreprises sans salarié)
- À cela, il convient d'ajouter les emplois publics, notamment sur la presqu'île et le golfe : sauveteurs, renfort de gendarmerie, maîtres-nageurs, etc. Par exemple, en 2016, la Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuy embauchait pour la période estivale (1,5 mois environ seulement):
  - 18 temps plein pour la collecte des ordures
  - 4 encadrements des saisonniers de plage (30h / semaine)
  - 24 à 15h/semaine pour le nettoyage des plages et sensibilisation au tri
  - 3 pour le renfort des médiathèques (1 temps plein sur Sarzeau, 2 mi-temps sur Saint-Gildas de Rhuy)

La plupart des emplois sont localisés sur le littoral. L'étude réalisée par l'ex CC de la Presqu'île de Rhuy en 2009-2010 recensait un potentiel de 1620 saisonniers dans ses 5 communes, dont 60 % en hôtellerie, café, restauration (HCR).

Ils sont pour l'essentiel peu rémunérés, avec des amplitudes horaires décalées, notamment dans la restauration. Par ailleurs, ils sont assez peu mobiles, n'ayant pas toujours de voitures. Et la desserte en transports collectifs n'est pas adaptée aux horaires atypiques de la plupart des emplois. C'est ce qui explique par exemple la faible utilisation des Résidences Habitat Jeunes de Vannes pour les saisonniers de la presqu'île.

Les saisonniers constituent une catégorie d'actifs alimentée notamment par les jeunes mais pas uniquement, notamment du fait de la crise économique.

De fait, il semble qu'il y ait deux types d'emplois : plus qualifiés dans l'hôtellerie, café, restauration (HCR) et plutôt étudiante dans les commerces.

Dans tous les cas, les salaires sont minimes, d'autant plus que dans le commerce, les emplois sont souvent à temps partiel.

Les besoins en logement sont spécifiques car concentrés dans le temps, à un moment où la pression est maximale sur l'hébergement.

L'agglomération depuis la fusion, a récupéré le Tumulus appartenant l'ex-CC de la Presqu'île de Rhuys. Il s'agit de la transformation d'un ancien hôtel « le Tumulus » sur la commune d'Arzon. Sur un terrain de 1500m<sup>2</sup> le bâtiment de 550m<sup>2</sup> a fait l'objet d'une rénovation et de financements aidés permettant son conventionnement. Les loyers (charges comprises) varient de 200 € à 435 € selon la superficie.

> Une nouvelle offre vantée dans le bulletin municipal du 7 juillet 2012



Ouvert à l'année, Le relais du Tumulus propose 16 logements (15 T1 et 1 T2). Cet équipement est dédié aux travailleurs saisonniers, apprentis, stagiaires et travailleurs de courtes durées ayant besoin d'un logement temporaire sur la Presqu'île de Rhuys. Il a été réalisé suite à l'étude de 2009/2010.

Géré par Vannes Golfe Habitat, il voit sa fréquentation estivale surtout assurée par les renforts de gendarmerie. Les salariés précaires seraient finalement assez peu concernés.

Dans les autres communes, il n'y a pas d'offre dédiée, chaque collectivité apporte ou pas une réponse via la mobilisation d'un logement au-dessus d'équipement public, ou de réservation dans un camping municipal : camping (île aux Moines, Séné, ...), camping à prix adapté (île d'Arz), en gîte (Trinité Surzur), en meublés (Le Bono, Arradon, Séné, ...), logés par l'employeur, ....

Ainsi, chaque commune s'organise plus ou moins.

**Les professionnels ne semblent pas être non plus organisés pour mettre en place des solutions communes.** Ainsi sur Arzon « beaucoup des cinq cents saisonniers se logent dans leurs familles sinon la mairie les dirige vers les campings municipaux. Sur celui du Tendio, 10 emplacements sont réservés aux saisonniers. Ce qui permet d'accueillir 25 personnes. « *Le coût n'est que de 5,50 € par personne tout compris par jour* », explique Yannick Therrien, responsable technique. « *La seule condition est obligatoirement de travailler à Arzon et de fournir un contrat de travail et, bien sûr, de respecter le règlement du camping* »<sup>33</sup>.

Bien qu'elle soit connue des acteurs, la prise en compte de l'hébergement des saisonniers reste encore du domaine de la gestion empirique. Les acteurs économiques, les 1ers concernés, ne semblent pas en capacité de proposer une réponse suffisante à leurs besoins.

Comme vue au chapitre précédent, il pourrait être intéressant d'approfondir avec les acteurs concernés, l'intérêt d'une réponse adaptée sur la commune de Sarzeau. Par exemple avec une offre qui ferait le lien entre jeunes actifs, insertion par le logement des jeunes en voie de décohabitation et saisonniers.

### 2.3.6. Les gens du voyage

Suite à la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Golfe du Morbihan Vannes Agglomération compte désormais sur son territoire 7 sites permanents dédiés à l'accueil des gens du voyage :

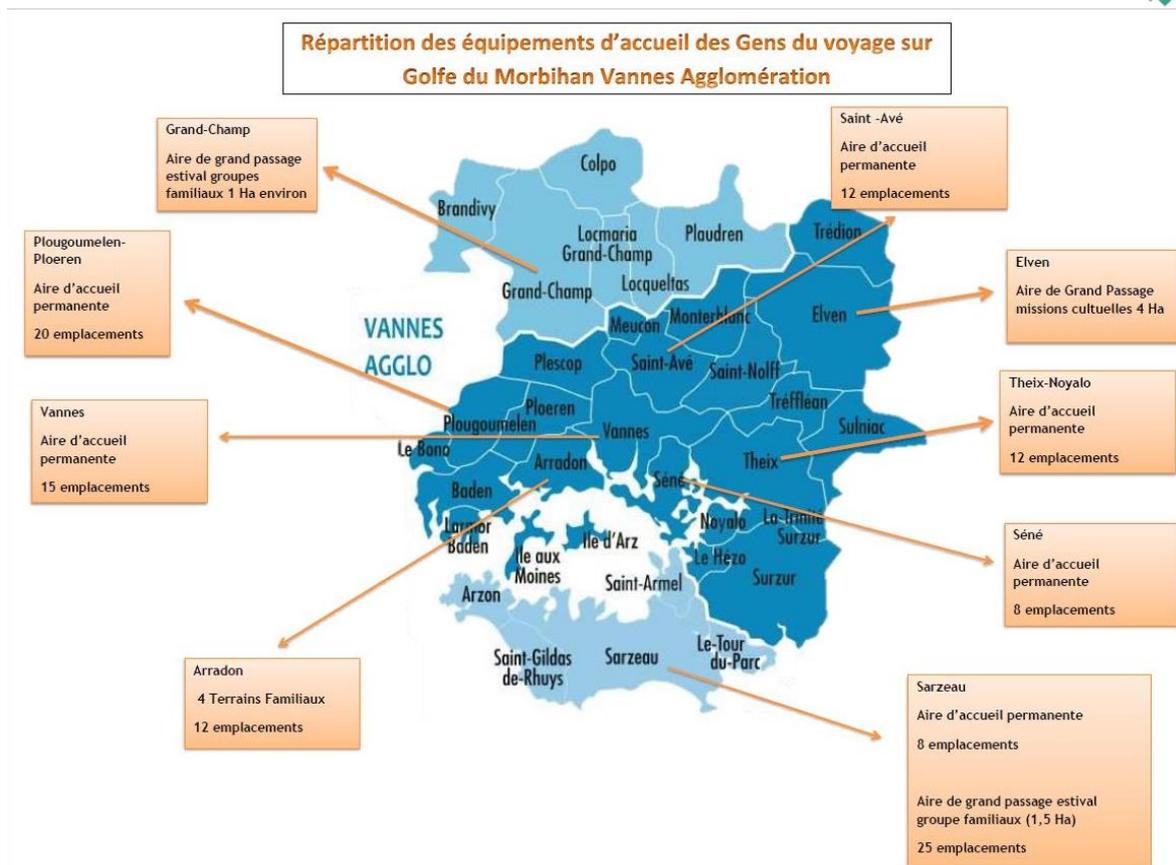
- 6 aires d'accueil situées sur les communes de Plougoumelen, Vannes, Saint-Avé, Theix, Séné et Sarzeau
- 1 ensemble de 4 terrains familiaux sur la commune d'Arradon pour les familles souhaitant se sédentariser (contrat d'occupation de 3 ans renouvelable)

Le parc totalise 87 emplacements permanents, soit un accueil pour 174 caravanes (2 caravanes par emplacement de 150 m<sup>2</sup>).

Il est complété par des équipements dédiés à l'accueil estival sur les communes d'Elven pour les missions évangéliques, Grand Champ et Sarzeau. Chaque année GMVA doit trouver un autre terrain d'1 ha destiné à l'accueil des groupes familiaux. Il s'agit d'un accueil tournant sur les communes de l'ex-Vannes agglomération n'ayant pas d'aire permanente. Une solution pérenne devra être trouvée.

---

<sup>33</sup> <http://www.amisdeportnavalo.fr/archives/2015/05/12/32031112.html>



Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2016, ces aires sont gérées dans le cadre d'un **marché de prestation de service** par l'association Soliha sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération de Vannes Agglo et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur l'ensemble du territoire issu de la fusion. Le marché contracté avec cette association crée une alternance sur un secteur d'activités jusqu'alors essentiellement partagé entre les entreprises SG2A l'Hacienda et Vago avec lesquelles la communauté d'agglomération avait établi des prestations antérieurement. Le suivi de ces marchés n'est pas toujours facile pour les services de la communauté d'agglomération (comme pour les autres collectivités). Des difficultés pour accéder aux informations nécessaires à la gestion et un manque de transparence rendant d'autant plus délicat les relations avec une population de voyageurs parfois difficile, mais aussi avec les sédentaires ou les services communaux, avaient été pointées. Si des améliorations s'observent sur certains aspects, le contrôle de la réalisation effective des prestations prévues au marché demeure un point délicat.

La communauté d'agglomération s'est engagée fin 2017 dans un programme de **déploiement de la télégestion** sur les aires d'accueil. Ce système permet de conditionner l'ouverture des fluides des emplacements au prépaiement et d'effectuer une

coupure automatique sans confrontation avec les voyageurs lorsque le crédit est épuisé. Par ailleurs un système de détection d'effraction a été installé dans les locaux techniques avec coupure électrique générale de l'aire en cas de tentative d'intrusion. Sur l'aire de Séné, équipée depuis 8 mois, on observe une disparition des impayés, une réduction des conflits avec les voyageurs et des dégradations traduisant une bonne acceptation du changement et un certain apaisement des relations quotidiennes. Une période d'observation plus longue sera nécessaire pour apprécier l'impact global sur la gestion des aires, sur lesquelles le respect du règlement intérieur demeure un problème majeur.

En effet, bien qu'investie fortement dans cette politique, la communauté d'agglomération ressent plusieurs difficultés en face desquelles les solutions sont parfois difficiles à trouver ou mettre en œuvre.

- **Actes d'incivilités et de comportements déviants sur certaines aires**

En fonction des familles présentes : agressions physiques et verbales qui ont eu lieu, notamment sur l'aire de Plougoumelen (2 agressions en 2017).

Des dégradations sont aussi à signaler de manière récurrente sur certaines aires (Plougoumelen et Saint Avé) et des piratages (vols de fluides) sur l'ensemble des aires.

⇒ Ces incivilités ont souvent lieu par vague et sont liées à des familles « bien identifiées »

- **Intervention des forces de l'ordre :**

Difficulté à voir les procédures aboutir : des plaintes sont déposées régulièrement, par rapport aux dégradations et aux piratages mais très peu d'entre elles aboutissent.

Les procédures administratives pour aboutir à une expulsion sont longues.

Le cadre d'intervention plus limité des forces de l'ordre sur les aires rend plus difficile l'application du règlement intérieur par le gestionnaire, notamment lors des ouvertures après travaux, favorable à l'entrée en force des familles en dettes et/ou interdites de séjour.

⇒ Il est très difficile pour la communauté d'agglomération de faire respecter le règlement intérieur si les procédures n'aboutissent pas. En effet, quelles sanctions appliquer pour dégradation de la borne, impayés, incivilités ? Les gestionnaires ont peu de « moyens » pour faire appliquer le règlement intérieur et le fait que les procédures n'aboutissent pas entraîne un certain sentiment d'impunité sur les aires.

⇒ La difficulté se pose aussi pour le maintien des aires en bon état puisque les entreprises sont souvent réticentes à intervenir en site occupé ...

Concernant l'accueil des grands rassemblements, en vertu du nouveau schéma départemental 2017-2022, la communauté d'agglomération doit mettre à disposition :

- 3 terrains de 1 ha chacun pour les **groupes familiaux** d'une cinquantaine de caravanes pour une période de fin-mai à fin août. Deux de ces terrains, aménagés sur les communes de Grand-Champ et Sarzeau sont pérennes. Le dernier est un terrain provisoire situé sur une commune désignée dans le cadre de l'accueil tournant instauré antérieurement par Vannes Agglo depuis 2003.
- 1 terrain de 4 ha destiné à l'**accueil de missions évangéliques** comprenant 50 à 200 caravanes. Le terrain est utilisé pour 2 à 3 fois une semaine entre juin et août. Un terrain a été aménagé en 2018 sur la commune d'Elven, en vue d'un accueil désormais pérenne.
- **Principe de l'accueil tournant** (sur le territoire d'ex Vannes Agglo)

Sont exclues de cette rotation les communes ayant une aire d'accueil ainsi que les 2 Iles. Avec le développement démographique de l'agglomération, leur nombre se réduit progressivement.

Les terrains doivent être validés par la Préfecture selon les critères suivants :

- Terrain plat et en herbe, type prairie, n'ayant pas été cultivé depuis 2 ans
- Proximité de points de raccordement en eau et en électricité
- Terrain desservi par une voie susceptible de porter des attelages

**Le système de rotation** Ce système de rotation permet de faire jouer la solidarité entre les communes, bien que sur certaines d'entre elles la localisation d'un terrain soit parfois problématique et/ou ait réservé des surprises (zones humides notamment). Les communes ayant reçu les groupes familiaux ou les missions évangéliques ont cependant bien assumé leur participation au dispositif.

Dans le nouveau schéma, **un seul terrain estival relève à présent de l'accueil tournant**, ce qui va permettre de faciliter l'organisation estivale et réduire les coûts d'aménagement récurrents. En effet, les années précédentes ce système présentait un coût élevé (30 000€ par été) et mobilisait fortement les services des communes comme de l'agglo. Par ailleurs compte tenu du choix fait par la collectivité de restreindre les terrains aux communes sans obligation légale de création d'aire d'accueil, le nombre de communes concernées se réduit sous l'effet du développement démographique. Les contraintes environnementales et les réglementations de subventions agricoles contribuent également à restreindre les possibilités de choix et les capacités d'aménagement même temporaire.

Le Schéma départemental des gens du voyage prévoit également de **renforcer l'offre existante** sur la communauté d'agglomération pour répondre aux nouveaux besoins de la population des gens du voyage qui tend à s'ancrer territorialement. Ainsi 4 **terrains familiaux** seront aménagés d'ici fin 2019 sur la **commune de Plescop** qui a atteint le seuil démographique de 5000 habitants. Le terrain dédié a déjà été identifié dans le PLU. Une partie du terrain est la propriété du Conseil Général (proximité de carrefour de route départementale) ; le reste est encore en propriété privée. Les démarches pour l'acquisition sont engagées. Une réflexion sera parallèlement menée avec la commune sur les modalités d'attribution des terrains, ainsi que sur la gestion future.

**Favoriser le « vivre ensemble »** est aussi un enjeu majeur de la politique d'accueil départementale. L'aire doit être intégrée à la ville comme un quartier à part entière. Le lien avec les structures de droit commun est un des aspects de la gestion du vivre ensemble qui revêt d'autres facettes comme la qualité relationnelle, le respect des personnes travaillant sur les sites, des riverains alentours, des équipements, la prise de responsabilité pour soi et sa famille, l'ouverture réciproque à d'autres modes d'habiter.

Le schéma départemental prescrit la définition de **projets sociaux par aire d'accueil** afin de favoriser **l'intégration et l'insertion** des voyageurs à la vie locale de la commune et du territoire.

L'association La Sauvegarde 56, par l'intermédiaire de son service d'accompagnement et du centre social élargi intervient dans cette dynamique auprès de la population de voyageurs sur différents aspects :

- **scolarisation et d'insertion professionnelle.** 2 travailleurs sociaux assurent un suivi des allocataires sur RSA et la scolarisation des jeunes.
- **actions socio-éducatives** visant à favoriser la citoyenneté et créer des passerelles avec les structures de droits communs. Dans ce cadre des fresques artistiques ont été réalisées sur les aires de Vannes et Theix en 2017 avec les jeunes voyageurs. Des actions de sensibilisation au tri ont été réalisées sur l'aire de Séné, ainsi que des interventions sur les thématiques d'économies d'eau et d'énergie.

La communauté d'Agglomération soutient financièrement l'accompagnement à la scolarisation et des actions éducatives ponctuelles. Par ailleurs dans le cadre de son marché actuel de gestion des aires, le **volet d'intervention social et éducatif auprès des gens du voyage a été renforcé**. Cette mission intervient en complémentarité de l'accueil sur les aires et vise à en faciliter la gestion. Un travailleur social est ainsi mobilisé pour des interventions d'accompagnement social et budgétaire auprès

des familles, mais aussi dans le cadre de partenariats avec les institutions.

La diversité des acteurs intervenant sur la question des aires d'accueil implique une coordination efficace entre tous. Un **comité de suivi territorial** se réunit depuis 2008 pour échanger trimestriellement sur la situation sur les aires et émettre des propositions. Depuis 2014, un groupe de travail restreint se réunit périodiquement afin de suivre les situations complexes de certaines familles. De plus, des groupes opérationnels dans le cadre des CLSPD étudient les situations des jeunes qui commettent des actes de délinquance. L'objectif est de pouvoir partager des informations pour trouver les solutions les mieux adaptées. La chargée de mission Gens du Voyage à la Préfecture, grâce à sa bonne connaissance des voyageurs, intervient également en tant que médiateur dans certaines situations.

#### Résumé

- **Personnes âgées** : une population nombreuse, des perspectives de fort accroissement, une offre en hébergement assurée par de nombreux établissements, aux prix parfois très élevés.
- Le maintien à domicile bien structuré, à renforcer à l'avenir avec des besoins en adaptation des logements toujours nombreux à satisfaire.
- **Plus démunis** : une capacité d'accès au logement limité pour environ 16 000 personnes et une précarité très présente, notamment à Vannes.
- Un recours aux aides indispensables pour de nombreux foyers.
- Une offre de moyens, services et hébergements structurée et animée en partenariat.
- Le renforcement à prévoir de l'hébergement par la création d'unités de logements accompagnés et de locatifs très sociaux.
- **Jeunes** : une tension croissante pour l'accès à de petits logements abordables.
- **Saisonniers** : une déficience notable de capacité de logements adaptés, quelques réponses embryonnaires portées par les collectivités, une difficulté à mobiliser les professionnels concernés.
- **Gens du voyage** : Une politique maîtrisée par l'agglomération qui poursuit le développement de l'offre de terrains et qui gère les terrains d'accueil.

# ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

## PREAMBULE

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la [loi n° 2003-710 du 1er août 2003](#) et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'[article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009](#) de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

*Article R302-1-2 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH)*

Depuis la loi « **de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion** » du 25 mars 2009, dite loi MOLLE, le Programme Local de l'Habitat (PLH) doit afficher des objectifs de production par segment de marché, et distinguer notamment :

- la production en accession et en locatif ;
- la production en logement aidé et en logement non aidé ;
- la production en individuel et en collectif.

Le PLH doit également afficher une territorialisation de ces objectifs à l'échelle de la commune.

Avec ces nouvelles obligations, les orientations du PLH ont nécessairement une incidence sur le contenu de la programmation de logements, et potentiellement sur celui des documents d'urbanisme des communes (par exemple, sur le calibrage des zones à urbaniser). D'un point de vue réglementaire, les documents d'urbanisme des communes doivent être compatibles avec les préconisations du PLH. Le délai de mise en compatibilité du PLU avec le PLH adopté est fixé à 3 ans mais peut être ramené à 1 an.

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.» (article L123-1-9 du code de l'urbanisme).

Les objectifs inscrits initialement peuvent être réajustés le cas échéant, en cours de PLH, selon l'évolution du contexte local et/ou des cadres législatif, réglementaire, financier, fiscal, ... Une évaluation du PLH est obligatoire à mi-parcours (au bout de 3 ans). Cette évaluation a notamment pour objet d'examiner la pertinence des objectifs initiaux, et de les modifier si nécessaire.

## Le SCOT et le PLH

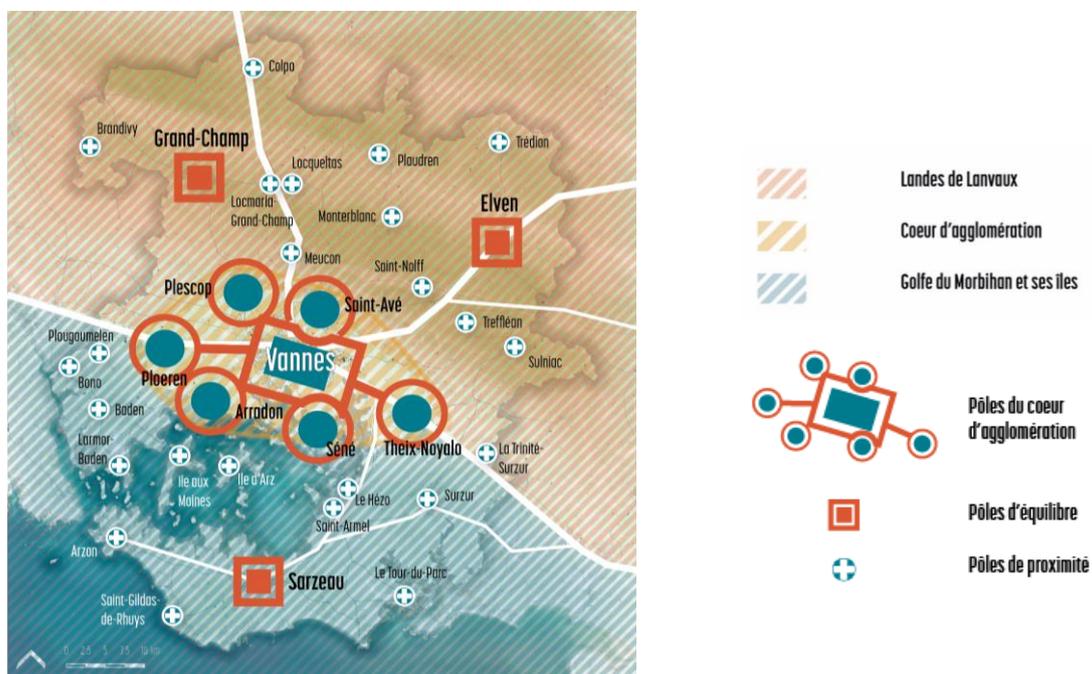
Le PLH s'appuie sur le scénario à quinze ans du SCOT en cours de révision. Il en constitue le volet habitat pour la période 2019-2024. Le SCOT se projette à horizon 2035 avec une population de 200 000 habitants, soit un rythme de croissance annuelle équivalente à +0,94%. Cet objectif nécessite la production d'environ 1700 logements par an, en intégrant les besoins liés à la production de résidences secondaires sur le secteur littoral, sans remettre en cause les grands équilibres territoriaux actuels mais avec pour objectif de renforcer progressivement le centre et la place de Vannes.

Les orientations démographiques du SCOT

- Maintenir et renouveler la capacité d'accueil du territoire
- Tendre vers l'équilibre des pyramides des âges entre les secteurs territoriaux
- Préserver la capacité de loger toutes les catégories de ménages et les actifs

La répartition des objectifs du SCOT s'appuie sur une organisation territoriale marquée par la coexistence de plusieurs entités sociogéographiques :

- Au Nord, les Landes de Lanvaux : un territoire dynamique, familial et rural avec des paysages vallonnés, agricoles et boisés.
- Au centre, un espace urbain s'étend de part et d'autre de la RN 165, composé de 7 communes dont 4 concernées par la loi littoral (Arradon, Vannes, Séné et Theix-Noyal), avec une population hétérogène et un haut niveau d'équipements, services et emplois.
- Au Sud, un territoire fortement attractif en lien avec les paysages littoraux, d'une accessibilité limitée (effet presque île et îles), avec une population plus âgée, peu d'actifs et le poids majeur des résidences secondaires.



Golfe du Morbihan Vannes Agglomération s'appuie sur les polarités existantes et la capacité d'accueil de l'ensemble de ses communes. Articulé autour d'un cœur d'agglomération renforcé, ce maillage structure le développement de pôles et bassins de vie qui s'affirment pour organiser le fonctionnement urbain, social et économique à l'échelle de tout le territoire.

- Le **cœur d'agglomération**, centré sur Vannes, intègre également les communes de Arradon, Plescop, Ploeren, Saint-Avé, Séné et Theix-Noyal. Il est le moteur démographique et économique qui concentre les services et est porteur d'une dynamique urbaine intégrant une offre diversifiée d'emplois, de services, d'équipement, de logements, en s'appuyant sur un réseau de transports collectifs, une offre de services sociaux, etc. Fort de ce rôle, le SCOT prévoit un renforcement démographique avec une stratégie d'accueil (52-55% de l'accueil de nouveaux habitants) fondé sur la mise à disposition d'environ 900 logements par an sur la période du PLH. Sur la période globale du SCOT (2020-2035), la production moyenne de logements devra être d'environ 915 pour atteindre les objectifs démographiques retenus par la collectivité (en tenant compte de la remise sur le marché d'environ 900 logements vacants et d'une faible diminution de la taille moyenne des ménages, déjà peu élevée).
- Le secteur des **Landes de Lanvaux** propose une offre de logements à même de répondre aux besoins engendrés par la dynamique démographique familiale dans des conditions de qualité de vie et d'offres de commerces, services, équipements. Il a vocation à accueillir 30-35 % de la croissance démographique envisagée par une offre de logements familiaux en accession et le renforcement d'une offre locative sociale, soit environ 375 logements par an, tant durant le PLH que sur la durée globale du SCOT.
- Le secteur de la **presqu'île et des îles** se qualifie par son caractère sociogéographique : il regroupe toutes les communes concernées par la loi littorale, présente une activité économique saisonnière, une très forte attractivité résidentielle secondaire. L'objectif démographique retenu y est le plus complexe à atteindre compte tenu des coûts et de la rareté foncière, ainsi que de la pression des résidences secondaires (40% de la production neuve sur la période 2007-2016). Dès lors le nombre total de logements à produire s'élève en moyenne à 425 logements annuels sur la période PLH (prise en compte des projets engagés) pour atteindre une moyenne de 410 par an sur l'ensemble de la durée du SCOT. L'objectif est d'accueillir 20-25% de la croissance démographique du territoire.
- Enfin, l'armature territoriale s'appuie sur **3 pôles relais secondaires** Elven, Grand-Champ et Sarzeau afin de structurer une offre en équipements, emplois et services au cœur de leurs bassins de vie, ainsi que jouer un rôle de relais vers les territoires limitrophes (Grand-Champ et Elven étant sur des axes majeurs de desserte et liaison). Leurs poids respectifs est donc conforté par un accueil démographique et une production de logements renforcés.

Selon les orientations, les actions se répartiront différemment en s'appuyant sur cette structuration.

**Cet objectif implique de développer une offre de logements cohérente avec la stratégie économique et d'aménagement du territoire.**

- La **démographie reste dynamique avec une volonté de renforcer l'accueil des jeunes ménages sur tout le territoire**, y compris dans les secteurs où le coût de l'accession apparaît trop élevé pour la plupart des primo-accédants. En effet, le vieillissement de la population active et la dynamique économique du territoire impliquent l'arrivée de nouveaux actifs migrants, issus de toutes les catégories socio-professionnelles.
- Le **vieillessement de la population** allié à l'attractivité de l'agglomération auprès des jeunes retraités (d'où la transformation de résidences secondaires en résidences principales) entraînent un accroissement des besoins en adaptation de logements. Cet effet est renforcé par les objectifs d'amélioration de performance énergétique du PCAET qui vise à améliorer de l'ordre de 1000 logements par an à horizon 2035.
- Du fait d'un niveau déjà faible sur Vannes et les communes littorales, et de la mise en œuvre d'une stratégie d'attractivité auprès des actifs et des ménages familiaux, les **besoins liés au desserrement évoluent peu, à un rythme proportionnellement plus lent que ces dernières années**, avec une taille moyenne des ménages à 2,01 en 2030. La taille moyenne des ménages est plus élevée sur le cœur d'agglomération (2,32) et dans les Landes de Lanvaux. Elle y apparaît cependant très variable en fonction de la diversité des communes qui la composent : celles ayant connu une attractivité récente auprès des jeunes ménages qui a fortement accru la taille moyenne

des ménages, celles ayant au contraire connu une période de moindre développement ou de hausse des prix fonciers qui a entraîné une moindre attractivité auprès des ménages primo-accédants.

Sur le secteur Golfe et les îles, la taille moyenne des ménages est faible, mais les objectifs d'accueil de ménages actifs entraînent une moindre réduction de cet indicateur.

- **Les efforts de modernisation de l'offre existante** permettent de mobiliser le parc vacant. La mise en œuvre d'une OPAH RU sur la ville de Vannes dans le cadre de l'opération « Cœur de ville » a pour objectif, associée aux actions d'amélioration des copropriétés et des monopropriétés, de réduire le nombre de logements vacants à hauteur d'une soixantaine par an, ce qui diminue le taux global de la vacance plus particulièrement sur Vannes.
- **Les résidences secondaires (RS)** dans la production neuve captent environ 8 % de la construction neuve depuis 2006. Les orientations du PLH prennent en compte cette consommation seulement sur le secteur du Golfe et des îles, où elle représente globalement 40%. Cette proportion est légèrement réduite (-10%) en prenant en compte le « tassement » de la part des RS depuis quelques années. Pour être réaliste, le PLH intègre des répartitions propres à chacune des communes du secteur littoral, sachant par exemple que sur les îles, cette proportion représente entre 70 et 79%.

**Dans ces conditions, les objectifs du SCOT impliquent au final la production d'environ 1700 logements nouveaux par an jusqu'en 2035. Ramené à l'échelle du PLH, l'objectif de production est de 10 000 à 10 100 logements pour la période 2019-2024.**

Les orientations du PLH prennent en compte celles du SCOT et les traduisent en politique de l'habitat active à l'horizon 2024, tout en intégrant les effets d'inertie des projets en cours et les capacités à faire des collectivités.

#### Les orientations du Programme Local de l'Habitat 2019-2024

- **Organiser la production neuve** en prenant en compte les équilibres territoriaux retenus dans le SCOT et une moindre consommation foncière et d'une construction dans l'enveloppe urbaine conformément au SCOT
- **Réduire la consommation foncière et renforcer l'intensification urbaine** en s'appuyant sur les critères du développement urbain du SCOT, soit une densité moyenne affichée par commune ou par secteur, avec une répartition des objectifs de production de logements fixés dans l'enveloppe urbaine et en extension. Cette prise en compte s'accompagne d'une capacité à poursuivre des opérations type « habitat innovant » et plans de référence, développement des formes urbaines alternatives à l'individuel de lotissement ou au « tout collectif » (maisons de ville, groupées, intermédiaires ...)
- **Poursuivre une politique foncière ambitieuse** en modifiant sa finalité pour en maîtriser le devenir et mieux valoriser les investissements publics
- **Assurer une production locative sociale dynamique** avec un objectif de rattrapage des objectifs de la loi SRU, avec notamment des petits logements très abordables, des logements familiaux et l'accueil de quelques très grands ménages
- **Diversifier l'offre de logements et renforcer une accession abordable** en lien avec l'accueil de nouveaux actifs et le maintien des familles dans toutes les communes y compris au cœur d'agglomération et dans le secteur Golfe et les îles, où l'augmentation des prix de l'accession y a réduit leur place. **Intégrer la mutation de la production locative privée** et ses impacts sur le renouvellement urbain en préservant de l'espace au locatif privé des investisseurs locaux
- **Mobiliser et entretenir le parc ancien**
  - **Intervenir fortement sur les quartiers d'habitat social dégradé ou très ancien** de Vannes pour réduire la vacance et engager un renouvellement urbain ambitieux
  - **Engager la réhabilitation de logements vacants et la poursuite de l'amélioration** du parc ancien pour accroître son efficacité énergétique, répondre aux objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial, traiter les copropriétés dégradées, développer une offre conventionnée et poursuivre la résorption de l'insalubrité
- **Répondre aux besoins spécifiques des populations** : logement des jeunes, accueil et relogement des ménages très pauvres, hébergement d'urgence, adaptation de l'habitat au vieillissement, terrains familiaux des gens du voyage,
- **Organiser le suivi et l'animation du PLH** : se donner les moyens de mettre en œuvre les actions du PLH, d'en mesurer les effets, d'organiser le partenariat et préparer l'évaluation triennale pour adapter éventuellement son contenu.

## 1. Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCOT

Dans le cadre du PLH, la production de logements envisagée est soumise aux réalités économiques actuelles, et notamment la fin des mesures de défiscalisation et d'attribution des Prêts à taux Zéro. Ces deux faits risquent effectivement de créer un « trou d'air » dans les opérations de renouvellement urbain, où le collectif défiscalisé représentait près de 40 % de la commercialisation. La volonté politique est de garder cependant cet objectif global en souhaitant réorienter une partie de ce débouché vers de l'accession sociale et abordable, et en comptant sur une reprise des investisseurs locaux à destination du locatif privé.

La production de logements reste fixée sur 1700 logements annuels à l'échelle du PLH et du SCOT. En revanche la répartition entre les communes évoluera. Ainsi l'objectif du SCOT est de renforcer le poids démographique de Vannes dans le cœur d'agglomération. La production attendue y serait alors de 460 pour la durée du PLH, pour une moyenne de 500 logements annuels à l'échelle temporelle du SCOT.

Logements/an	PLH 2019-2024	SCOT À horizon 2035	Répartition log en %	Construction totale 2019-2024
Cœur d'agglomération	900	915	53%	5400
dont Vannes	460	500	27%	2760
Landes de Lanvaux	375	375	22%	2250
Golfe et les îles*	425	410	25%	2550
<b>GMVA</b>	<b>1700</b>	<b>1700</b>		<b>10 200</b>

\*résidences secondaires incluses

Au sein de secteurs du SCOT, les 3 pôles (Elven, Grand-Champ et Sarzeau) sont renforcés.

Les communes de la plaine de Lanvaux sont confortées et celles du littoral voient leur développement assuré, en visant un renforcement d'une offre en logement permanent.

Cet objectif est lié à la diversification de l'offre et notamment la place des logements abordables familiaux. Peu présents sur Vannes et le littoral, l'accroissement de leur production permet d'envisager une réduction des besoins globaux en logement pour un même objectif démographique<sup>34</sup>.

À noter : Les objectifs chiffrés de production de logements constituent des ordres de grandeur et sont à appréhender sur des périodes de temps plus larges (par exemple bisannuelles ou triennales). En revanche les objectifs du SCOT en matière de consommation foncière sont fixes. Tout renforcement de la construction sera donc à effectuer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du SCOT (définie en 2020). L'évaluation du PLH à mi-parcours sera l'occasion de réinterroger les objectifs de production de logements.

<sup>34</sup> La taille moyenne des ménages varie selon le type de logement. Ainsi à Vannes, il a été estimé par Villes Vivantes (diagnostic du SCOT) à : 3,2 en logement familial abordable ; 2,8 en individuel couteux ; 1,7 dans le collectif à prix libre et 1,8 dans le parc locatif social. Ces tailles moyennes varient selon les territoires du SCOT.

## Répartition des objectifs de production de logements neufs par commune

	<i>Construction neuve/an 2014/2017</i>	Prod annuelle PLH 2019/2024	Prod logements Total durée PLH
Arradon	46	50	300
Arzon	98	42	252
Baden	39	35	210
Bono	17	25	150
Brandivy	3	10	60
Colpo	5	10	60
Elven	51	80	480
Grand-Champ	23	75	450
Île-aux-Moines	9	5	30
Île-d'Arz	6	2	12
La Trinité-Surzur	11	10	60
Larmor-Baden	7	20	120
Le Hézo	8	5	30
Le Tour-du-Parc	11	24	144
Locmaria-Grand-Champ	10	17	102
Locqueltas	19	17	102
Meucon	11	22	132
Monterblanc	10	25	150
Plaudren	8	15	90
Plescop	41	70	420
Ploeren	35	50	300
Plougoumelen	23	27	162
Saint-Armel	5	10	60
Saint-Avé	131	110	660
Saint-Gildas-de-Rhuys	30	30	180
Saint-Nolff	23	22	132
Sarzeau	203	145	870
Séné	66	90	540
Sulniac	40	40	240
Surzur	51	55	330
Theix-Noyal	71	70	420
Trédion	4	15	90
Treffléan	25	17	102
Vannes	504	460	2760
<b>GMVA</b>	<b>1644</b>	<b>1700</b>	<b>10 200</b>

## 2. Réduire la consommation foncière et renforcer l'intensification urbaine

Le volume de logements à produire et la répartition territoriale se sont appuyés sur l'évaluation avec les communes des capacités de mobilisation foncière et deancements d'opérations dans les 6 années à venir.

Pour autant cet objectif de production s'appuie sur une évolution des documents d'urbanisme et des moyens de production à travers **plusieurs interventions en matière d'urbanisme et d'aménagement**.

- Cette production sera assurée par la mise en œuvre des PLU, dont beaucoup sont en révision, et de projets urbains structurés que les communes doivent poursuivre.
- Les PLU devront intégrer les objectifs du PLH (et plus largement du SCOT). Les outils réglementaires devront notamment être revu de façon à permettre la réalisation des différents objectifs dans de bonnes conditions. En effet, le SCOT prévoit une intensification des zones urbaines et incite les communes à proposer des formes plus denses afin de réduire la consommation foncière.
- Afin de favoriser une densité « acceptable et acceptée », le PLH propose de travailler sur des critères de qualité des projets, de mixité urbaine, de diversité des formes, ... et valoriser des modes de faire, au travers d'appels à projet.
- Prioriser la reconquête spatiale et/ou foncière des secteurs de renouvellement urbain de Vannes pour atteindre les objectifs de construction en centre-ville, au cœur de l'agglomération. La production en renouvellement urbain est obligatoire afin de prendre en compte les objectifs de réduction de la consommation foncière et le cadre donné par le PNR. Par ailleurs sur certains territoires, notamment Vannes et certaines communes littorales, la disponibilité foncière est devenue plus rare en extension et tout n'est pas réservé à l'habitat. C'est pourquoi, notamment sur la ville centre, les objectifs de renouvellement urbain pris en compte dans le PLU et le SCOT s'élèvent de 70 à 80% de la production de logements. Ceci implique donc une mise en œuvre rapide de procédures sur certains secteurs identifiés : recherche de partenaires -aménageurs, investisseurs, promoteurs-, lancement des acquisitions foncières, lancement de procédure d'urbanisme, élaboration de programme, etc.
- Un des moyens retenus pour l'intensification urbaine est de mobiliser et favoriser les opérations de construction individuelle en zone bâtie (type Bimby) dès lors que les équipements et infrastructures le permettent, et que ces opérations n'interfèrent pas avec des objectifs communaux, de préservation du patrimoine et des paysages.

### 3. Poursuivre une politique foncière ambitieuse

Le PLH implique également de poursuivre et accentuer la politique foncière publique, afin de **l'adapter aux enjeux du territoire**. Cette stratégie passe par plusieurs moyens d'actions :

- Poursuivre l'identification des gisements fonciers dans les centres urbains et jusqu'aux extensions des agglomérations (lotissements jusqu'aux années 70/80).
- Continuer la politique d'action foncière communautaire favorisant les opérations de renouvellement urbain et de densification des zones urbaines. L'objectif est d'engager un processus de maîtrise foncière sur des sites de renouvellement urbain et/ou de production locative sociale avec le soutien soit de GMVA au titre de son portage foncier, soit celui de l'Établissement Public Foncier Bretagne par le biais d'une convention cadre.
- Engager la création d'un Office Foncier Solidaire afin de proposer des logements plus accessibles grâce au démembrement foncier (principe de dissociation de la propriété du bâti et la location du terrain). Cet outil sera défini préalablement via une étude de préfiguration d'un OFS sur l'agglomération (stratégie, juridique et financier).

## 4. Assurer une production locative sociale dynamique

Prévoir une **offre locative sociale** soutenue et répondre aux objectifs de la loi SRU en s'appuyant sur 3 principes :

- Mutualiser le rattrapage SRU sur l'ensemble de GMVA les trois premières années du PLH Cet objectif s'appuie sur les exigences renforcées par la loi Duflot de la loi SRU portant à 20 % la proportion de locatifs sociaux sur le parc de résidences principales à horizon 2025 dans les communes de plus de 3500 habitants.
- Accroître le parc locatif social dans les communes.
- Diversifier l'offre locative sociale et répondre à la demande locative très sociale.

Le PLH prévoit la construction de **2340 locatifs sociaux sur 6 ans**.

Selon l'inventaire au 1 janvier 2018, il manquait 2764 locatifs sociaux sur les 12 communes concernées par le rattrapage - Vannes avec un taux proche de 24 % n'est pas concernée- : Arradon, Baden, Elven, Grand-Champ, Plescop, Ploeren, Saint-Avé, Saint-Nolff, Sarzeau, Séné, Surzur et Theix-Noyalou.

Le PLH intègre également une programmation un peu plus soutenue dans les communes de Sulniac et Monterblanc en prévision de leur très prochain passage des 3500 habitants.

*En revanche, avec une moyenne annuelle de 390 locatifs sociaux, le PLH ne permet pas de maintenir le taux de LS au regard de l'évolution du parc de RP. Pour ce faire, il faudrait des objectifs allant jusqu'à 60 % de la production en locatifs sociaux dans des communes rurales ce qui n'est ni réaliste, ni souhaitable.*

Par ailleurs, ce rythme s'appuie sur les capacités des bailleurs sociaux. Fortement sollicités depuis 2017 par le gouvernement tant en matière de financement, que de vente de logements et d'association/fusion, les bailleurs sont en phase de mutation. Les deux principaux bailleurs (VGH et BSH) ont également de lourds efforts de réhabilitation et d'entretien du parc existant à réaliser (rénovation thermique et lutte contre l'amiante notamment pour les travaux d'entretien, le renouvellement intense du quartier de Kercado pour VGH).

	Locatifs sociaux / an	Durée PLH
<b>Cœur d'agglomération</b>	220	1320
<i>dont Vannes</i>	100	600
<b>Landes de Lanvaux</b>	80	480
<b>Golfe et les îles</b>	90	540

La répartition des logements est également observée au regard du fichier de la demande locative sociale et du fonctionnement du parc. Cette programmation prend également en compte de petites opérations en centres urbains, notamment pour redynamiser des bourgs mais aussi favoriser le logement de personnes âgées au sein d'opérations dédiées ou favorisant une occupation intergénérationnelle.

Le PLH s'engage donc vers une répartition équilibrée de la production locative sociale, en proposant des réalisations, y compris dans les communes non concernées par la loi SRU, sur des opérations de plus petites dimensions, permettant d'assurer une diversité de l'offre et une complémentarité de programme.

Cette offre est organisée en prenant en compte les capacités de desserte en transports collectifs et la densité de services et commerces accessibles aux populations ne disposant pas de véhicule individuel.

Elle fera l'objet d'une aide financière calculée selon la taille des logements en essayant de favoriser les petits logements (T2 pour répondre à la demande des personnes isolées, soit 48% de la demande)

	Prod annuelle PLH 2019/2024	Production LLS ** durée PLH	Rappel objectif rattrapage SRU 2025
Arradon	15	90	287
Baden	10	60	210
Elven	16	96	44
Grand-Champ	20	120	146
Monterblanc*	6	36	125
Plescop	21	126	206
Ploeren	16	96	198
Saint-Avé	23	138	97
Saint-Nolff	6	36	158
Sarzeau	36	216	594
Séné	25	150	301
Sulniac*	10	60	172
Surzur	15	90	247
Theix-Noyal	21	126	276
Vannes	100	600	0
	<b>340</b>	<b>2040</b>	<b>3061</b>

\* par anticipation de l'application de la loi SRU

\*\* Logement Locatif Social

et les grands logements (T5 à programmer à la marge mais en évaluant les besoins liés aux familles recomposées).

La production locative sociale se recentre sur les locatifs sociaux « classiques » avec une production globale de 30 % en locatif très social familiaux (PLAi) et 60 à 70 % en locatifs PLUS.

Le PLH prévoit également la production d'une soixantaine de PLAi structure en prévision de la réalisation de 2 hébergements collectifs (voir programme d'actions envers les plus démunis).

Les PLS sont autorisés uniquement dans les communes du cœur d'agglo et le Golfe et les îles à hauteur de 10 % sur ces secteurs. Il s'agit d'anticiper sur la demande des promoteurs et bailleurs en prévision de la fin du Pinel, mais dans les secteurs où les niveaux de loyers du PLS sont compatibles avec le marché locatif.

Cette production est assurée essentiellement par une production neuve, en VEFA ou directement par les bailleurs. Les opérations d'acquisition-amélioration dans le parc ancien sont à réserver aux centres anciens, notamment ruraux. Leur nombre est estimé à 6 par an.

	PLUS	PLAI ordinaire	Dont PLAI Adapté/structure	PLS cœur agglo et Golfe et les îles
Total PLH 2019-2024	<b>1404</b>	<b>702</b>	<b>60</b>	<b>234</b>
Objectif annuel	234	117	10	39
Répartition	60%	30%		10%

*nb : les chiffres sont arrondis*

Parallèlement à la production neuve, le PLH intègre les objectifs de réhabilitation et d'amélioration du parc existant engagés par les bailleurs VGH et BSH.

Leurs objectifs sont centrés sur la réhabilitation, lutte contre l'amiante et la rénovation énergétique. GMVA accompagnera plus particulièrement les bailleurs sur la rénovation énergétique.

Le PLH prévoit également l'accompagnement de VGH dans la mise en œuvre d'une opération ambitieuse de requalification et renouvellement urbain du quartier de Kercado (quartier prioritaire de la politique de la ville). Certains quartiers anciens, comme Square Morbihan ou autres, pourraient également faire l'objet d'une intense rénovation, voire d'une restructuration.

Il propose d'étudier précisément les modalités d'affectation des prélèvements SRU en vue de favoriser les efforts de rattrapage sur les communes concernées.

Le PLH poursuit son système d'aide aux locatifs sociaux et s'appuie sur la mise en œuvre de la politique foncière afin de favoriser cette production.

Une aide complémentaire pour les opérations de renouvellement urbain et les opérations d'Acquisition Amélioration sera mise en œuvre.

## 5. Diversifier l'offre de logements, renforcer l'accès abordable pour l'accueil des actifs et des familles, intégrer la mutation de la production locative privée

Le projet territorial implique l'arrivée de nouveaux actifs. Cette politique concerne toutes les communes de l'agglomération alors qu'aujourd'hui certaines connaissent un fort vieillissement du fait de l'arrivée de retraités (notamment sur le littoral mais ce phénomène semble gagner l'ensemble des communes de GMVA à des intensités diverses). Pour ce faire, les orientations du PLH veulent permettre des parcours résidentiels ascendants mais aussi de l'accès multi-cibles (social et libre en lien avec les qualifications et revenus des ménages).

Il s'agit :

- D'organiser une production qui intègre des objectifs de diversification de l'offre afin de permettre des itinéraires résidentiels dans toutes les communes.
- Diversifier la production de logements en intégrant dans le cœur d'agglomération et le Golfe et les îles des objectifs de logements abordables permettant aux primo-accédants de s'en porter acquéreur. Ce point est essentiel à Vannes et sur le littoral. La capacité d'accès « moins chère » est pour l'instant repoussée en 2<sup>ème</sup> couronne, dans les Landes de Lanvaux, où les prix fonciers plus modérés, permettent une implantation plus facile des primo-accédants. Elle est également organisée dans des opérations maîtrisées des communes de 1<sup>ère</sup> couronne, donnant lieu à des mesures anti-spéculatives au moment de la revente. La réalisation de cet objectif passera par :
  - Une offre de terrains à prix minorés sur certaines opérations à cibler dans les PLU/ZAC
  - L'accord avec aménageur sur la programmation et la signature d'une convention d'aménagement permettant d'accéder aux aides de GMVA
  - L'organisation de la péréquation financière des opérations en communes (RU/extension)
  - La mise en œuvre de l'Office Foncier Solidaire
- Les évolutions législatives et réglementaires récentes ont supprimé les possibilités de défiscalisation pour création de logements locatifs privés. S'il est éventuellement possible que certaines communes tendues puissent continuer à bénéficier de dérogations<sup>35</sup>, il est inenvisageable de prévoir autant de locatifs privés que par le passé. Les professionnels s'attendent de fait à un « trou d'air » pendant 1 an ou 2, le temps de réorganiser des filières de commercialisation. C'est pourquoi, le PLH prend en compte ces évolutions en réduisant la part du locatif privé.

Au final, le marché libre, comprenant accès et locatif privé représente un peu plus de la moitié de la production globale, quand le marché aidé en représente 42 %.

---

<sup>35</sup> point à préciser dans les mois à venir selon les évolutions législatives

Proposition de répartition de la production de logements :

	Total logements	% Accession libre	% Accession abordable	% Locatifs sociaux	% Locatifs privés
Cœur d'agglomération	900	45%	15%	25%	15%
<i>dont Vannes</i>	460	43%	15%	22%	20%
Landes de Lanvaux	375	69%		21%	10%
Golfe et les îles	425	53% *	16%	21%	10%
<b>GMVA</b>	<b>1700</b>	<b>45%</b>	<b>19%</b>	<b>23%</b>	<b>13%</b>

\* y compris résidences secondaires

L'accession sociale est intégrée dans l'accession abordable à hauteur de 55 PSLA/an :

- 30 sur cœur d'agglomération,
- 25 sur Golfe et les îles,
- 10 sur Landes de Lanvaux (Elven et Grand-Champ si le marché le permet)

## 6. Mobiliser et entretenir le parc ancien

Le parc de logements vacants demeure très, trop, élevé dans le centre de Vannes et dans quelques communes des Landes de Lanvaux (dans une moindre mesure).

Les hypothèses de production de logements à l'échelle du PLH et du SCOT intègrent une forte politique de remise sur le marché de logements déclarés vacants. Il s'agit de poursuivre la requalification du parc ancien dans le centre-ville de Vannes et dans les centres bourg afin de réduire la vacance et remettre sur le marché des logements bien placés par rapport aux services. Cette opération aura pour effet de renforcer la démographie du centre de Vannes et favoriser son animation tant commerciale que culturelle.

De fait, l'adaptation et la reconquête du parc ancien permettent de réduire la production neuve et la consommation foncière tout en valorisant les centres urbains.

Cet objectif s'appuie sur :

- La poursuite du Plan d'actions en faveur des copropriétés : VOC (Observatoire), POPAC (Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés) et OPAH Copropriétés
- Le lancement d'une étude pré-opérationnelle OPAH-RU (opération « Action Cœur de Ville » à Vannes)
- Dans le même temps, l'engagement d'une étude diagnostic de la vacance des logements et des monopropriétés (opération « Action Cœur de Ville » à Vannes)
- Le renforcement des opérations d'amélioration thermique du parc et l'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps.
- Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne
- Le soutien à l'auto-réhabilitation accompagnée - via la mobilisation des Compagnons Bâisseurs afin de favoriser l'amélioration d'un maximum de logements en mobilisant différemment les moyens des ménages.

## 7. Répondre aux besoins des publics spécifiques

### Anticiper le vieillissement de la population

Le vieillissement de l'agglomération aura un rythme rapide du fait de son peuplement actuel et de l'attractivité du territoire auprès des jeunes (et moins jeunes) retraités. C'est particulièrement sensible dans les communes littorales et à Vannes. L'agglomération compte déjà plus de 11 000 personnes âgées de 75 ans et plus en 2011.

Les projections pour le pays de Vannes à un horizon de 2040 prévoient l'accroissement de + 180 % des personnes âgées d'au moins 80 ans. Il convient donc de commencer dès aujourd'hui à adapter les logements pour favoriser le maintien à domicile. Cette politique doit concerner des ménages à partir de 60 ans et vise à :

- Anticiper les problématiques du maintien à domicile par la poursuite d'une politique d'adaptation des logements existants (avec financement ANAH).
- Étendre aux lotissements et quartiers des années 60 et 70 les informations sur l'adaptation du logement. Il s'agit de profiter d'opération de densification et de construction individuelle type Bimby, et de l'animation faite auprès des propriétaires pour informer sur les travaux d'adaptation essentiel à réaliser pour pouvoir rester dans un logement même en perdant de l'autonomie physique.
- Assurer le développement d'une offre locative nouvelle de logements de petite taille et de plain-pied dans les centralités équipées en services et commerces. Cette politique doit intégrer celle de la programmation locative sociale communautaire, en privilégiant les secteurs urbains type centre-bourg, grands quartiers équipés.
- S'appuyer sur le guichet unique de l'accueil des personnes âgées afin de simplifier et renforcer la communication en matière d'aide au maintien à domicile.
- Lancer des opérations expérimentales, type béguinage - en résidences logements autonomes avec une salle commune à partager. Les services peuvent être assurés par les structures de maintien à domicile déjà existantes. La localisation de telle opération est également à privilégier au sein des centres urbains équipés.

### Assurer le logement des plus démunis

Il s'agit de renforcer le rôle de l'agglomération en assurant une politique d'hébergement spécifiques, en lien avec les rôles, fonctions et services de Vannes. Cette orientation sera traduite par plusieurs types d'intervention soit menées par l'agglomération, soit auxquelles GMVA participe :

- Le renforcement de l'offre en PLAI familiaux et sociaux au sein de l'agglomération, plus particulièrement à Vannes et toutes les communes du cœur d'agglomération (60 PLAI adaptés) avec l'objectif de créer 2 nouveaux hébergements (accueil des urgences et pension de familles). Réserver une part de logement PLAI spécifique aux gens du voyage en voie de sédentarisation serait complémentaire.
- Le soutien à l'auto-réhabilitation, le fonctionnement du Fond Solidarité Logement (FSL), la participation au Programme d'Intérêt Général (PIG) lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, etc., sont aussi des interventions de GMVA, poursuivies dans le. sont aussi des interventions de GMVA, poursuivies dans le cadre du PLH.

### Favoriser l'accueil des jeunes et des saisonniers

Le diagnostic et les ateliers de concertation ont fait apparaître des besoins particuliers pour le logement des jeunes. Jusqu'alors, il n'y avait pas de tension pour le logement des jeunes étudiants. La rentrée 2018 est venue illustrer l'accroissement des tensions du fait de la démultiplication des besoins et de la transformation de logements en locatifs saisonniers (effet « airbnb »). Dans ce contexte, l'agglomération poursuit sa participation au fonctionnement des 3 FJT de Vannes.

L'offre de logements à destination des jeunes pourrait cependant être facilitée par une meilleure concertation avec les bailleurs afin de mobiliser le parc vacant.

Enfin, en matière de logements spécifiques, GMVA participera au financement de systèmes de sous-location dans le parc privé effectuée par des associations intermédiaires pour le compte de jeunes en insertion. GMVA participera au développement de l'offre via une convention avec la nouvelle Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS par l'AMISEP).

Concernant le logement des saisonniers dont les capacités d'hébergement sont particulièrement problématiques sur la presqu'île et dans les îles, GMVA lancera une étude diagnostic et la mise en place d'un suivi annuel des besoins (Directions économie et tourisme)

Le PLH en lien avec cette étude organisera le lancement d'une réflexion pour l'animation d'un site dédié et la mobilisation du parc privé - rôle d'intermédiation locative à définit.

### **Poursuivre l'accueil des gens du voyage**

Il s'agit en s'appuyant sur le Schéma départemental des Gens du Voyage d'améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage, quelques soient les périodes de l'année et de répondre aux besoins de sédentarisation par l'aménagement de terrains familiaux et d'aires d'accueil.

## 8. Observer et évaluer la politique publique de l'habitat

La mise en œuvre de la politique de l'habitat sera réalisée au sein du pôle aménagement du territoire par la Direction habitat de GMVA avec l'appui de la Direction Urbanisme.

Le suivi statistique des actions et du marché sera effectué par l'ADIL 56.

## PROGRAMME D' ACTIONS

# 1. Organiser la production neuve en prenant en compte les équilibres territoriaux retenus dans le SCoT

## Action 1.1 : Organiser la répartition en fonction de la structuration territoriale souhaitée en renforçant le cœur d'agglomération

### Objectifs :

- Produire au moins 10 200 logements d'ici 2024, pour satisfaire les ambitions démographiques et économiques du SCoT.
- Conforter un fonctionnement territorial et la proportionnalité du développement qui préserve les spécificités communales, tout en renforçant progressivement le poids de la ville-centre.
- Conforter les pôles d'équilibre identifiés au SCoT et les secteurs desservis en transports collectifs.
- Prendre en compte les capacités à faire des communes à l'échelle des 6 prochaines années.

	Prod annuelle PLH 2019/2024	Prod logements Total durée PLH
Arradon	50	300
Arzon	42	252
Baden	35	210
Bono	25	150
Brandivy	10	60
Colpo	10	60
Elven	80	480
Grand-Champ	75	450
Île-aux-Moines	5	30
Île-d'Arz	2	12
La Trinité-Surzur	10	60
Larmor-Baden	20	120
Le Hézo	5	30
Le Tour-du-Parc	24	144
Locmaria-Grand-Champ	17	102
Locqueltas	17	102
Meucon	22	132
Monterblanc	25	150
Plaudren	15	90
Plescop	70	420
Ploeren	50	300

Plougoumelen	27	162
Saint-Armel	10	60
Saint-Avé	110	660
Saint-Gildas-de-Rhuys	30	180
Saint-Nolff	22	132
Sarzeau	145	870
Séné	90	540
Sulniac	40	240
Surzur	55	330
Theix-Noyal	70	420
Trédion	15	90
Treffléan	17	102
Vannes	460	2760
<b>GMVA</b>	<b>1700</b>	<b>10 200</b>

## 2. Réduire la consommation foncière et renforcer l'intensification urbaine

### Action 2.1 : Organiser les moyens de production de l'offre dans les documents d'urbanisme

#### Objectif :

Intégrer les objectifs territorialisés, typologies et modes de production dans les PLU

#### Principes d'intervention :

Dans le cadre du conseil aux communes et lors de l'adaptation des documents d'urbanisme au SCOT et au PLH :

#### Aller vers un objectif commun de développement et d'organisation urbaine

- Différencier ces objectifs selon la structure du territoire, en s'appuyant sur les formes urbaines préexistantes et les capacités d'accueil des communes.
- Identifier les contours des zones urbaines en retenant les objectifs du SCOT de production de logements en intensification urbaine, c'est à dire à l'intérieur des enveloppes urbaines réellement constituées à la date d'approbation du SCOT.
- Mobiliser du foncier à court terme et surtout à moyen et long terme.

#### Définir les modalités d'intégration réglementaires pour adapter les PLU avec une réflexion à organiser sur divers points :

- Réfléchir à des objectifs différenciés de densité par secteur (proposer un équilibre à la commune).
- Proposer un zonage intégrant la part en renouvellement urbain, la densification des zones urbaines et la part en extension (en exprimant la quantité de logements recherchée) :
  - Fixer la part des logements à réaliser en intensification à l'intérieur des enveloppes urbaines : privilégier la densification et le renouvellement urbain des bourgs et centres urbains en fixant une proportion des logements à réaliser en zone urbaine (bourg ou village).
  - Fixer la part des logements à réaliser en extension des enveloppes urbaines : organiser le volume des zones d'urbanisation future et préparer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation en lien avec les objectifs du PLH (x logements par an ou par période pluriannuelle), les capacités résiduelles dans les zones déjà urbanisées, la disponibilité des équipements et les priorités communales.
- Organiser la proportion de locatifs sociaux par sites, sans afficher un taux systématique à compter d'un nombre de logements mais en prévoyant les sites et opérations où il sera privilégié (possibilité de renvoyer à une délibération du conseil municipal).
- Prévoir la répartition entre collectif/individuel/individuel groupé, ... dans le règlement et les OAP.

## Objectifs de densité affichés par le SCOT :

	Objectif densité en log/ha	Part en intensification * (dans l'enveloppe urbaine)
Vannes	50	70 %*
Reste Cœur d'agglomération	35	50 %
Golfe et les îles	25	30 %
Landes de Lanvaux	17 à 20	40 %
Pôles secondaires (Elven, Grand-Champ et Sarzeau)	28	60 à 80 %

\* pourra s'élever jusqu'à 80 % dans un second temps du SCOT

*Dans un souci de prise en compte des contextes locaux, le PLH ne veut pas préconiser une typologie précise de logements à réaliser. En eux-mêmes les objectifs de densité affichés dans le SCOT et la part d'intensification à prendre en compte par les communes impliquent une densification des logements et formes urbaines. Chacune d'entre elle fera les choix qui correspondent le mieux et à ses projets et au respect de son environnement.*

**Favoriser le recours aux différents outils réglementaires existants pour favoriser la densité des opérations d'urbanisation.**

Dans les PLU :

- Édicter des règles d'implantations qui favorisent la densification dans les zones urbaines : marges de recul, prospect, alignement, hauteur, mitoyenneté, CES, etc.
- Prendre en compte la réalité des besoins en stationnement et les possibilités de mutualisation pour réduire les places à réaliser en zone urbaine dense ou pour les logements à vocation très sociale (type structure d'hébergement).
- Localiser si besoin, les servitudes de mixité sociale indiquant le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher constructibles exigé (en précisant la répartition par type de logement).
- Le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones U et AU, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe (article L.151.14 du code de l'urbanisme), et/ou dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L.151.15 du code de l'urbanisme).

Dans les ZAC ou opération significative<sup>36</sup> :

- Dans les ZAC ou opération significative, le programme de logements devra intégrer le nombre de logements locatifs sociaux (au minimum de 25%), pour les communes devant effectuer un rattrapage vis-à-vis des objectifs SRU/DALO. La part de logements en accession abordable et pouvant bénéficier d'une aide de GMVA sera également intégrée. Les proportions à prendre en

<sup>36</sup> L'opération significative sera définie selon la taille de la commune où elle se produit

compte devront s'appuyer d'une part sur un équilibre d'opération et d'autre part de réponse aux besoins.

Cette action a été déjà mise en œuvre dans de nombreuses communes. Elle constitue donc une poursuite de politique pour bon nombre de communes.

La réunion annuelle des professionnels de l'aménagement (promoteurs, aménageurs et lotisseurs, maîtres d'œuvre) permettra de faire le point sur l'application des objectifs du PLH, les difficultés éventuelles, les attentions à avoir, les complémentarités avec d'autres actions de GMVA, etc.

### **Améliorer la transversalité des politiques publiques pour leur bonne prise en compte dans les opérations d'aménagement**

Il s'agit d'assurer une coordination entre les différentes politiques publiques portées ou accompagnées par GMVA. En effet, les projets opérationnels sont désormais complexes et requièrent une mise en cohérence faisant appel à des notions, compétences et services divers :

- Urbanisme/logement, foncier, mobilité, déchets, énergie et éco, commerces/services
- Adéquation prix de sortie, typologie par rapport à la réponse aux besoins.

L'objectif est de renforcer le Service Aménagement et Planification de la Direction Urbanisme - PAE.

---

#### **Maîtrise d'ouvrage et partenaires :**

Maîtrise d'ouvrage politique : Communes pour révision/adaptation des documents d'urbanisme ;.

Partenaires : Etat-DDTM, Opérateurs, ....

---

#### **Financements :**

Prestations de conseils aux collectivités : Coûts inclus dans le fonctionnement de GMVA - Service Aménagement et Planification avec renfort de personnel :1 ETP

---

#### **Indicateurs de suivi :**

Mise en compatibilité des PLU.

Mise à jour selon l'évolution de la législation.

## Action 2.2 : Renforcer la réalisation de Plans de Référence Urbains (PRU) centre bourg et extension

### Objectifs :

- Inciter les communes à développer leur vision des projets urbains à moyen et long terme.
- Préparer les opérations de renouvellement urbain, les acquisitions foncières, les actions connexes.

---

### Principes d'intervention :

Le Service Aménagement et Planification de GMVA accompagne les communes qui le souhaitent dans la définition de leurs objectifs, l'écriture du cahier des charges et le suivi d'études de plan de référence (ou étude de programmation urbaine TTC ou étude préalable d'aménagement).

La réalisation de ces études permet aux collectivités de se doter d'une vision à moyen et long terme de leur projet de développement urbain que ce soit en renouvellement ou en extension. Elles visent à définir des opérations d'aménagement qualitatives en lien avec les politiques publiques portées par l'agglomération. Ces études doivent également permettre de définir, au regard du projet urbain et du contexte, le montage opérationnel adapté.

L'association de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, permettra en outre d'intégrer un volet renouvellement urbain et foncier nécessaire à la mise en œuvre des objectifs de logements.

---

### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : Communes

Partenaires : GMVA, EPF Bretagne

---

### Financements :

Aide de GMVA à la commune plafonnée à 12 000 € TTC, jusqu'à à 50% du coût de l'étude.

Coût total pour GMVA : 144 000 € sur 6 ans, financement de 2 études par an.

---

### Indicateurs de suivi :

Réalisation des études (Suivies par le Service Aménagement et Planification).

Fiches de programmation urbaine et de suivi.

## Action 2.3 : Favoriser l'innovation en matière de conception urbaine et évolutivité de l'habitat via des appels à projet

### Objectifs :

- Favoriser la diversification des formes urbaines, de l'offre en logements et le renforcement de la densité des opérations.
- Mobiliser les professionnels pour développer des formes d'habitat intermédiaires/mixtes/groupés.
- Expérimenter de nouvelles conceptions des logements -notamment sociaux- capables de s'adapter à l'évolution des besoins de leurs occupants.

---

### Principes d'intervention :

- Inciter à la réalisation d'opérations exemplaires par le financement de six appels à projets qui feront la part aux innovations en matière de :
  - méthodes de conception des projets par rapport à l'intensification/acceptabilité des citoyens (formes urbaines, qualité des espaces publics, ...).
  - coût environnemental faible (consommation, réutilisation de la ressource, cycle de vie du bâtiment, ...).
  - réponse sociétale (logement locatif, accession abordable, logement évolutif et intergénérationnel, espaces partagés, ...).
  - créativité et la diversité des projets.
- Participer à l'écriture du cahier des charges et assurer l'accompagnement de la commune.
- À l'issue des appels à projet, analyser les résultats, les modes de faire, les avantages/inconvénients, les effets de coûts de réalisation, les liens à modifier avec les règlements d'urbanisme, etc. pour en extraire des modes de réalisation et des modalités d'intégration dans les PLU, les programmes de ZAC, de lotissements, etc ...
- Mettre en œuvre un groupe de travail ou organiser une restitution auprès des professionnels de l'aménagement et de l'immobilier pour développer un mode de faire et des pratiques.

---

### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : Communes pour appel à projet ; GMVA pour élaboration du cahier des charges et suivi-animation

Partenaires : aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux, etc.

---

### Financements :

20 000 € TTC de subvention par appel à projet, soit 120 000 €.

---

### Indicateurs de suivi :

Réalisations des études.

Réalisation de fiches-conseil sur les outils favorisant la densité.

Organisation de réunions de restitution auprès des partenaires.

### 3. Poursuivre et accentuer une politique foncière publique afin de favoriser le renouvellement urbain

#### Action 3.1 : Mettre en place un Office Foncier Solidaire

##### *Objectifs :*

Dans le contexte de marché tendu sur le littoral et le centre, il est complexe pour les collectivités d'une part d'acquiescer mais aussi de préserver leur action et garantir durablement le caractère abordable d'un logement. Ainsi les clauses anti spéculatives du logement abordable mais aussi le locatif social n'empêchent pas la mise en vente des logements. Dès lors, les collectivités doivent toujours renouveler leurs efforts pour mettre à disposition du logement abordable. Or un des objectifs du PLH et du SCOT est de renforcer l'accueil de familles et d'actifs sur le secteur central et littoral.

Proposés par les lois « Alur » et « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », les Organismes de Foncier Solidaire et le Bail Réel Solidaire constituent de nouveaux outils visant à permettre une accession sociale ou la création de logements locatifs dans les zones tendues, au foncier rare et cher.

Ce système repose sur le principe de la dissociation de la propriété du bâti de celle du foncier. À vocation sociale, les ménages destinataires sont sous plafond de ressource, les prix de vente (et de location) sont encadrés sur une très longue durée, avec des procédures de non spéculation à la revente pour rester à vocation sociale.

##### 2 piliers :

Un organisme foncier solidaire à but non lucratif acquiert le foncier, peut solliciter des emprunts à très long terme (40, 60 ans) et perçoit des loyers faibles en remboursement.

Le bail réel solidaire est conclu entre cet organisme foncier et un tiers, autorise la construction ou la réhabilitation, à vocation de vente ou location, respecte un prix de cession plafonné (ou un loyer plafond PLUS), sur une durée de comprise entre 18 et 99 ans.

---

##### *Principes d'intervention :*

Lancer une étude de préfiguration d'un OFS de façon à aborder les principes juridiques, techniques et financiers du dispositif à créer. Cette étude devra permettre d'apprécier l'opportunité de la création de cet OFS, son statut et règlement intérieur, le montant du capital, les partenaires et adhérents à y associer, les modalités de gestion, définir les ménages ciblés et les conditions d'éligibilité, s'accorder sur les droits de préemption, les priorités du futur OFS, les types de logement à privilégier, les prix de sortie attendus, les premières cibles d'acquisition, etc.

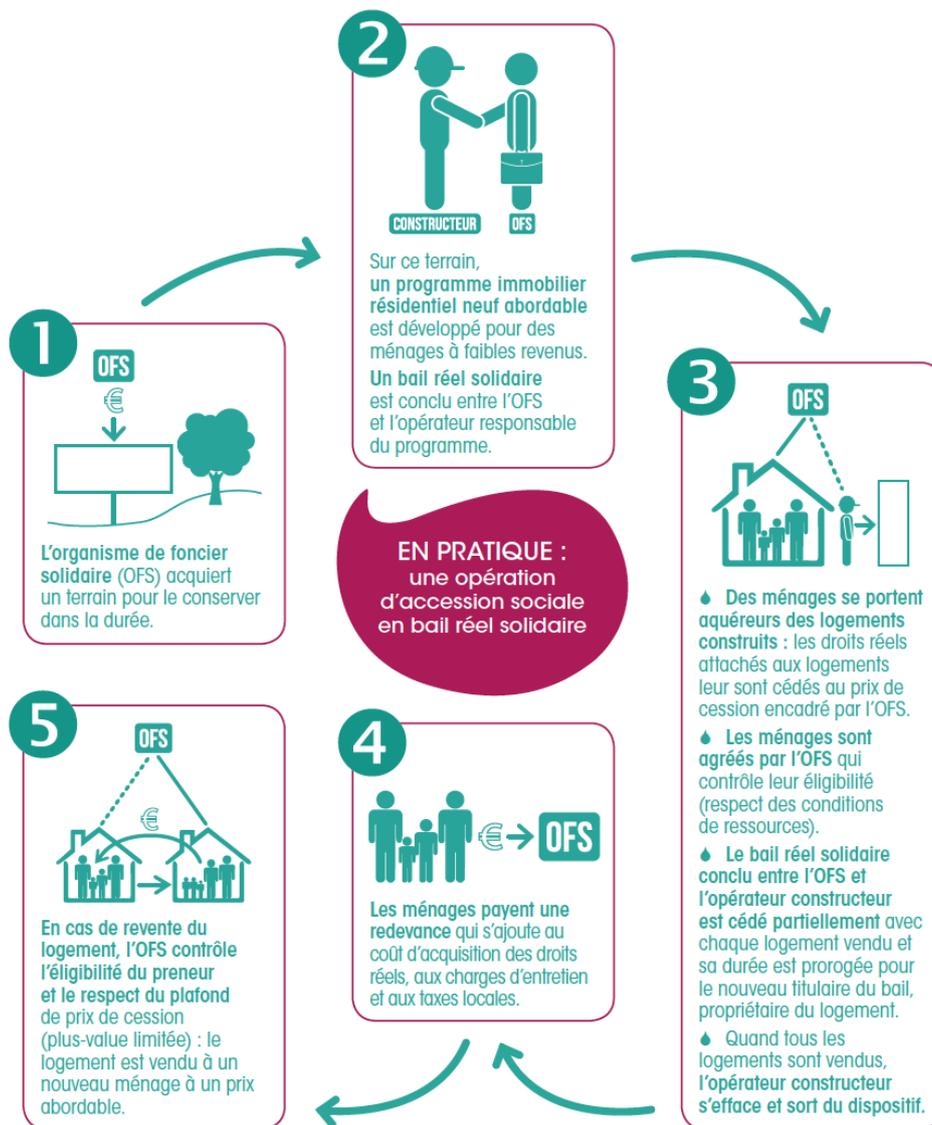
---

##### *Maîtrise d'ouvrage et partenaires :*

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Partenaires : communes, EPF Régional, bailleurs sociaux, promoteurs, ....

**Principe de fonctionnement :**



Source plaquette de présentation des OFS et bail réel solidaire ; ministère de la cohésion des territoires

**Financements :**

50 000 € TTC pour l'étude d'opportunité.

**Indicateurs de suivi :**

Réalisations du cahier des charges et suivi de l'étude.

Mise en œuvre d'un OFS.

Premières acquisitions.

## Action 3.2 : Poursuivre et adapter le portage foncier

### Objectifs :

- Favoriser un processus de maîtrise foncière sur des sites de renouvellement urbain et/ou de production locative sociale avec le soutien soit de GMVA au titre de son portage foncier, soit celui de l'Établissement Public Foncier Bretagne par le biais de la convention cadre.
- Prioriser la reconquête spatiale et/ou foncière des secteurs de renouvellement urbain.
- Réduire les coûts fonciers des opérations en zone urbaine et de locatifs sociaux, de façon à favoriser les équilibres d'opération.
- Préciser les conditions d'interventions réciproques de l'EPF Bretagne et de GMVA.

*NB : il s'agit d'une action déjà mise en oeuvre que le PLH poursuit et intègre dans son volet foncier.*

### Principes d'intervention :

**Majorer les aides en visant les opérations de renouvellement urbain, la production locative sociale, les acquisition-amélioration** en centre-bourg-ville identifiées comme stratégiques, notamment dans un Plan de Référence Urbain (PRU).

**Poursuivre le partenariat avec Foncier de Bretagne** notamment sur les secteurs de renouvellement urbain identifiés.

**Maintenir l'action foncière de GMVA.**

### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : Communes.

Partenaires : GMVA, EPF Bretagne.

### Financements :

Budget : 1,5 millions €/an et 2,5 millions €/an issus de la contractualisation avec l'EPF Bretagne.

À noter : les rachats fonciers par les communes permettent désormais d'alimenter l'enveloppe foncière de GMVA, ce qui permet de maintenir l'enveloppe globale de 4M€ pour les 34 communes.

*L'intervention ultérieure d'un OFS sera l'occasion de reprendre éventuellement le fonctionnement de l'action foncière.*

### Indicateurs de suivi :

Acquisitions en m<sup>2</sup>, par année, par zonage par commune.

Opérations et nombre de logements dont locatifs sociaux réalisés par ces acquisitions.

### Action 3.3 : Accompagner les démarches individuelles d'intensification urbaine

#### Objectif :

Les secteurs urbanisés de GMVA présentent pour beaucoup d'entre eux une assez faible densité du fait de la construction individuelle. Spontanément, de nombreuses divisions parcellaires se réalisent au coup par coup. L'objectif d'intensification de l'urbanisation et la part de construction à l'intérieur des enveloppes urbaines militent pour un renforcement et une certaine organisation de ce phénomène afin de :

- Favoriser la construction individuelle dans les zones urbaines.
- Renforcer la densité des quartiers pavillonnaires.
- Intégrer les capacités de densification dans les PLU.

---

#### Principes d'intervention :

Lancement d'opérations test de type Bimby dans des communes volontaires de l'agglomération. Elles s'articuleront avec :

- Une première identification des sites à privilégier (lotissement des années 60 et 70 ou plus récents, sorties de bourg, etc.) en excluant les secteurs ayant fait l'objet d'une approche foncière préalable qui privilégieraient une intervention groupée ou publique (cœur d'îlot, ensemble d'une certaine surface, opération de renouvellement urbain, etc.).
- La mise en œuvre d'une animation spécifique avec conseil d'un architecte auprès des propriétaires pour valoriser le potentiel de densification par division parcellaire des parcelles bâties, repérage des adaptations réglementaires à mettre en œuvre.
- La possibilité de s'appuyer sur l'animation mise en œuvre dans le cadre de l'opération Rénovée pour informer, voire solliciter les propriétaires.

Cette opération fera l'objet d'une expérimentation dans un 1<sup>er</sup> temps afin d'en évaluer les contours à privilégier, les faiblesses, les attentions à avoir, le contenu programmatique, l'animation nécessaire, les conditions de concertation, etc.

Cette expérimentation sera menée sur 3 territoires différents, reprenant la structure territoriale du SCOT : cœur d'agglomération, Landes de Lanvaux, Golfe et les îles.

---

#### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : Commune

Partenaires : GMVA

---

#### Financements :

Aide aux communes de GMVA pouvant s'élever jusqu'à 75% du coût de l'étude, plafonnée à 40 000€ TTC.

Budget global : 120 000 € TTC

Action d'animation complémentaire dans le cadre de l'intervention auprès des propriétaires-occupants pour l'adaptation des logements.

---

#### Indicateurs de suivi :

Nb et part des constructions dans le zonage ou périmètre identifié sur les communes test.

## 4. Développer l'offre locative sociale

### Action 4.1 : Produire des logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages

#### Objectifs :

- Assurer et cibler la production locative sociale en fonction des besoins.
- Poursuivre la réalisation des objectifs SRU à horizon 2025.
- Anticiper le passage de Sulniac et Monterblanc en communes SRU.
- Mutualiser la production locative sociale sur l'ensemble du territoire la 1<sup>ère</sup> moitié du PLH.
- Développer l'offre locative sociale dans toutes les communes.
- Intégrer les résidences en projet à Vannes (financement PLAi structure).
- Expérimenter le bégainage.
- Poursuivre la programmation communautaire.
- Appuyer les Contrats de Mixité Sociale.

À noter : La création d'un Office Foncier Solidaire permettra d'accroître la part des logements pris en compte dans le décompte SRU.

#### Principes d'intervention :

La programmation retenue vise à répondre aux exigences de la loi SRU tout en renforçant le cœur d'agglomération, lieu pour lequel s'exprime le plus fortement la demande. Le principe est de développer une offre dans les communes et les lieux dotés en services et équipements, et notamment disposant de capacité de déplacement en transport en commun.

La répartition est fondée sur :

- des tailles minimales d'opérations,
- les capacités des bailleurs à faire,
- l'opportunité de développement du parc,
- le renforcement plus marqué dans les communes SRU,
- la pression de la demande.

La programmation retenue ne tient pas compte des démolitions et reconstructions.

#### Territorialisation de la production locative sociale :

	Nb Logements Locatifs Sociaux (LLS) / an	LLS durée PLH
Arradon	15	90
Arzon	2	12
Baden	10	60

Bono	4	24
Brandivy	2	12
Colpo	2	12
Elven	16	96
Grand-Champ	20	120
Île-aux-Moines	1	6
Île-d'Arz	1	6
La Trinité-Surzur	2	12
Larmor-Baden	5	30
Le Hézo	1	6
Le Tour-du-Parc	5	30
Locmaria-Grand-Champ	2	12
Locqueltas	3	18
Meucon	2	12
Monterblanc	6	36
Plaudren	3	18
Plescop	21	126
Ploeren	16	96
Plougoumelen	4	24
Saint-Armel	2	12
Saint-Avé	23	138
Saint-Gildas-de-Rhuys	5	30
Saint-Nolff	6	36
Sarzeau	36	216
Séné	25	150
Sulniac	10	60
Surzur	15	90
Theix-Noyal	21	126
Trédion	1	6
Treffléan	2	12
Vannes	100	600
<b>GMVA</b>	<b>390</b>	<b>2340</b>

La production locative sociale sera orientée de façon privilégiée sur le PLUS et le PLAI familial. La programmation retient un principe de 70% PLUS et 30 % PLAI familial dans les opérations.

Très proche du marché locatif privé issu des défiscalisations en terme de niveau de loyer et indispensable à l'équilibre de certaines opérations, le PLS est un logement adapté aux zones plutôt tendues, à niveau de loyer assez élevé. Outre les foyers pour personnes âgées financés en PLS, il sera réservé aux communes du cœur d'agglomération, du secteur Golfe et les îles et aux pôles d'équilibre Elven et Grand-Champ.

Son volume est estimé à hauteur de 10 % de la production globale sur ces communes, soit 39 logements par an en moyenne.

#### Typologie de la production locative sociale :

	PLUS	PLAI	PLS	Total PLH
Arradon	53	27	10	90
Arzon	6	4	2	12
Baden	36	17	7	60
Bono	13	7	4	24
Brandivy	8	4		12
Colpo	8	4		12
Elven	59	27	10	96
Grand-Champ	75	35	10	120
Île-aux-Moines	3	2	1	6
Île-d'Arz	3	2	1	6
La Trinité-Surzur	8	4		12
Larmor-Baden	18	9	3	30
Le Hézo	3	2	1	6
Le Tour-du-Parc	18	9	3	30
Locmaria-Grand-Champ	8	4		12
Locqueltas	12	6		18
Meucon	8	4		12
Monterblanc	24	12		36
Plaudren	12	6		18
Plescop	74	37	15	126
Ploeren	55	30	11	96
Plougoumelen	15	7	2	24
Saint-Armel	7	4	1	12
Saint-Avé	80	42	16	138
Saint-Gildas-de-Rhuys	18	9	3	30
Saint-Nolff	24	12		36
Sarzeau	127	65	24	216
Séné	105	45		150
Sulniac	40	20		60
Surzur	53	27	10	90

Theix-Noyaló	74	38	14	126
Trédion	4	2		6
Treffléan	8	4		12
Vannes	355	175	70	600
<b>GMVA</b>	<b>1404</b>	<b>702</b>	<b>234</b>	<b>2340</b>

### **Pilotage de l'action et implication de GMVA**

Il est proposé de reprendre le mode de fonctionnement déjà en cours à GMVA.

Les opérations seront proposées par les communes, les opérateurs et/ou les bailleurs sociaux et présentées à GMVA à l'année N-1 au titre de la pré-programmation.

Le suivi de la pré-programmation permettra à GMVA de réguler la préparation des dossiers, soit en activant la mise au point de certains dossiers en cas d'insuffisance de propositions, soit en établissant des listes de priorité dans le cas contraire.

Lors de cette pré-programmation, GMVA s'assurera que la répartition par territoire s'adapte aux objectifs, en cumulé depuis le début du PLH, en tenant compte des inflexions dans la répartition de la demande et des engagements pris dans le cadre des contrats de mixité sociale visant à programmer en priorité les projets de logements sociaux sur les communes en rattrapage des objectifs SRU.

Les opérations retenues devront correspondre aux critères fixés par GMVA (délibération) notamment en terme de prix.

---

#### ***Maîtrise d'ouvrage et partenaires :***

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Partenaires : Communes, bailleurs sociaux, État, ...

---

#### ***Financements :***

Sans objet

---

#### ***Indicateurs de suivi :***

*Nombre de logements locatifs sociaux réalisés par an, par financement et par commune.*

*Suivi cumulé et comparaison avec les objectifs du PLH.*

---

## Action 4.2 : Soutenir le locatif social

### Objectifs :

Favoriser la construction de locatifs sociaux PLUS et PLAi, notamment en zone urbaine.

Participer à l'entretien du parc existant.

### Principes d'intervention :

GMVA apporte un soutien financier à la production locative sociale au titre de sa délégation de l'aide à la pierre.

L'agglomération apporte en complément **une aide à la production locative sociale**, différenciée selon le type et la taille du logement. De manière à favoriser les petits logements T2 en réponse aux besoins exprimés (près de la moitié de la demande est portée par des personnes seules) et développer une offre de logements familiaux et notamment de très grand logement quand nécessaire, l'aide est légèrement renforcée pour les logements à T2, T4 et T5.

L'aide est adaptée aux coûts plus élevés dans les deux îles où il est plus particulièrement difficile d'équilibrer les opérations, avec l'instauration d'un forfait de 10 000 € pour les locatifs sociaux de type PLUS.

Plus facile à équilibrer compte tenu de ses niveaux de loyer, le PLS ne fait pas l'objet d'aide.

Taille du logement	T1/TL bis	T2	T3	T4	T5 et +	Obj/an	€/an
PLUS	2 500 €	2 750 €	2 800 €	3 250 €	3 500 €	232	649 600 €
PLUS/PLAi sur les îles	10 000 €					2	20 000 €
PLAi ordinaire	4 200 €	4 600 €	5 000 €	5 300 €	5 500 €	107	535 000 €
PLAi adapté/structure	7 800 €					10	78 000 €
Acquisition/amélioration	5 000 €					6	30 000 €
Renouvellement urbain	2 000 €					34	68 000 €
Foyer personnes âgées et handicapées	1 300 €					20	26 000 €

### Aides complémentaires de GMVA

Il est proposé de **renforcer cette aide pour les opérations en zones urbaines**, plus onéreuses, avec un objectif de 34 logements par an. Le logement bénéficiera d'une aide de 2 000 € par logement créé, soit 68 000 €/an.

Les **opérations en acquisition-amélioration** sont privilégiées dans les centres anciens. Le PLH prévoit la réalisation de 6 opérations par an. Plus complexes et coûteuses, GMVA souhaite en favoriser le développement avec une aide apportée équivalente à 5 000 € par logement, soit 30 000 € par an.

### Participation des communes (PLUS et PLA-i)

L'aide financière de GMVA est conditionnée à la participation de la commune, d'un montant au moins égal à 3000 €, plafonnée à l'aide de GMVA.

Cette participation peut prendre plusieurs formes :

- Subvention directe,
- Vente du terrain à un prix minoré,
- Prise en charge d'une partie des travaux de remise en état du foncier (démolition, dépollution) ou de viabilisation.

L'aide à la création de places supplémentaires en foyer pour personnes âgées et pour personnes handicapées est reconduite. Elle s'élève à 1300 € par place, avec un objectif de 20 places nouvelles places par an.

L'entretien du parc existant constitue pour les bailleurs un effort à poursuivre, tant en matière de rénovation énergétique que de lutte contre l'amiante. GMVA soutiendra les **travaux de rénovation énergétique du parc social** à hauteur d'une aide de 1000€/logement en moyenne (selon taille du logement) avec un objectif de traiter 200 logements par an en moyenne, soit 1200 logements sur la durée du PLH.

---

#### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA.

Partenaires : Communes, bailleurs sociaux, État, Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), ...

---

#### Financements :

Budget de 1 406 600 € annuel (hors délégation aides à la pierre).

---

#### Indicateurs de suivi :

*Nombre de logements locatifs sociaux réalisés par an, par taille et par commune.*

*Nombre de locatifs sociaux réalisés en renouvellement urbain hors minoration foncière par commune.*

*Nombre de locatifs sociaux réalisés en acquisition-amélioration par commune.*

*Nombre de places supplémentaires en foyer par commune.*

*Nombre de locatifs sociaux ayant bénéficié de travaux de rénovation énergétique.*

*Suivi cumulé et comparaison avec objectifs du PLH.*

## Action 4.3 : Soutenir la Politique de la Ville

### Objectif :

Au-delà du contrat de ville signé par Vannes avec l'État, GMVA se positionne en acteur du renouvellement urbain. En effet, le grand quartier de Kercado, considéré comme un quartier prioritaire de la politique de la ville devra faire à moyen terme l'objet d'une grande opération de réhabilitation et de renouvellement urbain. Différents indicateurs rendent cette option indispensable. La taille du quartier, son positionnement stratégique, ainsi que l'impact d'une telle opération sur le bailleur de l'agglomération (VGH) impliquent GMVA. C'est pourquoi l'agglomération souhaite soutenir toute intervention qui poursuivra la mise en œuvre du contrat de ville sur les quartiers de la géographie prioritaire de la politique de la ville à Vannes.

### Principes d'intervention :

Les actions du PLH viendront en tant que de besoin participer à la politique globale de la Ville sur ces quartiers. Ces actions de droit commun sont :

- Prime à la réhabilitation thermique des locatifs sociaux.
- Financement par GMVA de logements en PSLA.
- Création d'une aide au logement en accession abordable pour favoriser son développement à Vannes et diversifier l'offre de logements.
- Politique de soutien et d'accompagnement des copropriétés.

Par ailleurs, GMVA soutiendra financièrement et si besoin sous forme d'appui technique, une étude de définition du projet de renouvellement urbain de Kercado.

### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage : Vannes Golfe Habitat

Partenaires : GMVA, bailleurs sociaux, État, associations, ...

### Financements :

Participation financière à l'étude de définition du projet urbain à hauteur de 40 000€, maximum 25% du coût de l'étude plafonné à 160 000 €.

Suite à cette étude, GMVA mobilisera en tant que de besoin des financements soit de droit commun, soit exceptionnels qu'il n'est pas encore possible de définir précisément.

Partenaires : État, bailleurs sociaux, associations, ...

### Indicateurs de suivi :

*Nombre de locatifs sociaux ayant bénéficié de travaux de rénovation énergétique dans le périmètre du Contrat de Ville.*

*Nombre de PSLA réalisés dans le périmètre du Contrat de Ville.*

*Nombre de PTZ d'agglomération accordés dans le périmètre du Contrat de Ville.*

*Nombre de copropriétés soutenues et ayant réalisé des travaux dans le périmètre du Contrat de Ville.*

*Réalisation de l'étude de définition du projet de renouvellement urbain de Kercado (participation à l'élaboration du CCTP et au groupe de travail).*

## Action 4.4 : Animer la politique de logement social

### Objectif :

Dans le cadre de sa compétence habitat et logement social, et afin de mettre en place une politique d'animation ambitieuse, GMVA dispose d'un service habitat public au sein de la Direction Habitat.

Les missions de ce service se développent en fonction de l'accroissement du parc locatif social, de la programmation communautaire, au vu de la spécificité de certains projets (personnes âgées, jeunes, renouvellement urbain, etc.), ainsi qu'en fonction de nouvelles exigences réglementaires et législatives. Le service doit ainsi se positionner en partenaire indispensable et constructif des bailleurs, de l'État et tout autres acteurs de politique touchant au parc social.

### Principes d'intervention :

Dans le cadre de l'animation de la politique habitat public, le service habitat public organisera des réunions de travail pour **construire puis signer une « charte » autour de la production et de la vente de logements sociaux** avec les bailleurs sociaux.

Elle devra permettre de définir l'implantation des opérations (en articulant habitat-services-transport), la typologie des logements (taille, typologie, ...) et les publics ciblés (jeunes ménages, seniors, ...), les objectifs de diversification de la taille des logements en fonction des lieux d'implantation et des objectifs visés.

Elle permettra de se mettre d'accord sur les objectifs de GMVA et de mettre en place de moyens coordonnés d'y parvenir et de répondre au mieux aux besoins sociaux du territoire.

De façon générale, le service habitat public continuera ses missions :

- Définir la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** en intégrant notamment les objectifs d'attribution des ménages aux revenus en dessous du 1<sup>er</sup> quartile en dehors des secteurs ANRU
- Faire vivre les **politiques d'attribution, de loyer, de surloyer** définies avec les partenaires, ainsi que les modalités d'intervention de chaque partie (participation financière, cession foncière, ...).
- Assurer les conditions de **prise en charge de la demande locative sociale** et de mise en place **un plan partenarial de gestion de la demande**
- Définir conjointement avec les bailleurs les conditions de production de l'offre nouvelle tant locative qu'en location-accession, les conditions de vente des logements HLM (contreparties en logements à construire, ...).
- Intégrer les possibilités offertes par le futur Office Foncier Solidaire.
- Participer au suivi des opérations de réhabilitation et de renouvellement du parc existant. Ces interventions pourraient être l'occasion de tester des opérations de requalification ambitieuse sur des quartiers comme Square Morbihan. Opération qui pourrait être précurseur du projet de renouvellement urbain du quartier de Kercado.
- Mobiliser les capacités de développer une offre en colocation, en réponse aux besoins des jeunes notamment.
- Étudier l'expérimentation d'une bourse du logement.
- Examiner les possibilités d'auto-réhabilitation accompagnée.
- Organiser et animer la **Conférence Intercommunale du Logement**.

- Participer au Club Décentralisation et Habitat à l'échelle de la Région.
  - Etc.
- 

### *Maîtrise d'ouvrage et partenaires :*

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Partenaires : Communes, bailleurs sociaux, État, ADOHLM, réservataires, associations, organismes agréés, représentants des personnes défavorisées, CDC, ...

---

### *Financements :*

L'animation de la politique habitat social est intégré dans la Direction habitat.

Participation au Club Décentralisation et Habitat : 1 818€/an

Participation au fichier commun de la demande locative sociale : 8 900€/an

---

### *Indicateurs de suivi :*

*Nombre de réunions d'animation.*

*Charte partenariale.*

*Mise en œuvre d'un plan partenarial de gestion de la demande.*

*Élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution.*

*Tenue de la Conférence Intercommunale du Logement.*

## 5. Diversifier l'offre de logements

### Action 5.1 : Intégrer une diversification des logements dans les programmes

#### Objectif :

Assurer dans l'ensemble du territoire une diversification de l'offre en tenant compte des capacités d'investissement, des orientations des politiques publiques et des coûts du marché.

Il s'agit d'intégrer outre la part de locatifs sociaux :

- la part de logements en accession abordable.
- les logements en accession du marché libre.
- la part de locatifs privés, soutenus par la défiscalisation étant désormais réduite, cette proportion est désormais proposée en toute hypothèse, en attente de clarification sur les possibilités nouvelles (dérogation ?, autres modalités à venir à moyen terme ?).

#### Principes d'intervention :

Il y a plusieurs modalités possibles d'intervention pour intégrer une diversification des logements produits qui rejoignent pour certaines d'autres actions du PLH :

- L'intégrer directement dans la programmation de logements (à définir dans chacune des communes en fonction d'une approche globale de l'offre dans la commune), au sein de ZAC, de lotissements, dans les OAP des PLU, etc.
- Développer l'offre de terrains à prix minorés comme cela est déjà pratiqué dans certaines opérations avec des clauses anti-spéculatives en cas de revente.
- Inciter à la péréquation financière des opérations en communes pour mieux équilibrer les coûts des opérations en renouvellement urbain et celles en extension.
- S'appuyer sur un Office Foncier Solidaire dont la création fera l'objet d'une analyse d'opportunité et de faisabilité.
- Promouvoir la cession de logements HLM.
- Développer la location-accession (PSLA) à hauteur de 55 PSLA/an.
- Mettre en place un Office Foncier Solidaire et le démembrement foncier.

#### Inscription dans les PLU

- Introduire des tailles minimales de logements, possibilité à utiliser éventuellement sur Vannes.
- Produire des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les sites privilégiés (zones U, de restructuration urbaine ou zones AU) avec le taux ou le nombre de lots ou de logements réservés à l'accession abordable ou le PSLA. Il peut s'agir de VEFA à prix contenu - maxi 45 000 €/lot ou un coût  $m^2 = 2400 \text{ €}$  - le prix de vente maximal du lot ou du logement en VEFA sera fixé via une délibération.
- Ces logements seront réservés à une clientèle spécifique, primo-accédants modestes pour les inciter à rester sur le territoire, etc. Les critères sont à définir dans une délibération. Ces

accédants feront par ailleurs l'objet d'une aide complémentaire de GMVA (voir fiche suivante).

#### Proposition de répartition de logements :

	% accession libre	% accession abordable	% locatifs sociaux	% locatifs privés
Cœur d'agglo	45%	15%	25%	15%
<i>dont Vannes</i>	43%	15%	22%	20%
Landes de Lanvaux	69%		21%	10%
Golfe et les îles*	53%*	19%	21%	10%
<b>GMVA</b>	<b>53%</b>	<b>27%</b>	<b>23%</b>	<b>13%</b>

\*(dont RS)

*Les répartitions sont données en pourcentage de façon à ne pas entraîner un volume figé. Elles sont à prendre comme des indications, à l'exception des locatifs sociaux, précisés par ailleurs.*

#### Répartition des logements :

Le logement abordable intègre le logement en accession sociale de type PSLA à hauteur de 55 par an, répartis comme suit :

- 30 sur le cœur d'agglo.
- 20 dans le secteur Golfe et les îles.
- 5 à Elven et Grand-Champ si le marché le permet (sinon, report sur les autres secteurs).

Dans le cadre de l'animation de la politique habitat, la Direction habitat assurera un suivi de la répartition des logements dans les projets et les opérations.

*Cette répartition est à apprécier sur un ensemble de projets d'une commune et sur plusieurs années et non par opération et par année.*

---

#### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Partenaires : Communes, bailleurs sociaux, Aménageurs, OFS, EPF Bretagne

---

#### Financements :

Sans objet

---

#### Indicateurs de suivi :

*Nombre et typologie des logements réalisés par an et par commune.*

*Nombre de logements en accession abordable.*

*Nombre de logements PSLA.*

## Action 5.2 : Préserver et soutenir une accession abordable des familles

### Objectif :

Favoriser les itinéraires résidentiels, accroître la mobilité dans le parc locatif, et notamment l'accèsion à la propriété des ménages modestes dans l'ensemble des communes de GMVA. Cette diversification est en phase avec l'accueil de nouveaux actifs et le maintien des familles dans toutes les communes de l'agglomération.

Étant plus particulièrement difficile à mettre en œuvre dans les communes au marché tendu et au foncier onéreux, cette action vise plus particulièrement le secteur du cœur d'agglomération et le Golfe et les îles sur son volet financier du soutien à l'accèsion abordable (hors PSLA). En effet, les prix de terrain constructibles sur les communes des Landes de Lanvaux permettent déjà une accèsion abordable, qu'il n'est donc pas nécessaire de subventionner (au risque sinon d'entraîner une hausse des prix fonciers)

---

### Principes d'intervention :

Favoriser l'accèsion abordable adaptée par le versement d'une aide aux projets pour le **financement de 100 logements abordables par an**.

Cette aide pourra être versée directement aux opérateurs, après accord et signature d'une convention sur la programmation et l'aménagement permettant d'accéder aux aides de GMVA.

Cet apport est fixé à :

- 3500€/logement dans les communes du cœur d'agglomération, du Golfe et des îles, en contrepartie de la production soit de lots à bâtir à prix inférieurs au marché, soit de logements à prix bâti encadré.

L'impact et les modalités d'attribution de cette aide seront précisés suite à l'adoption du PLH, par une étude spécifique de l'ADIL 56 menée dans le cadre de sa mission d'observatoire. Cette étude aura pour objet de définir les prix de l'abordable par secteur géographique (un pourcentage en dessous des prix du marché avec un prix plafond de la surface de et les critères de revenus des ménages pouvant y prétendre).

Critères d'attribution de l'aide de GMVA seront à compléter/adapter suite à l'étude de l'ADIL et pourraient aborder les thématiques suivantes par exemple :

- La localisation du bien : dans des opérations d'aménagement éligibles (à définir avec l'étude)
- Le niveau de ressources des accédants
- La surface du terrain ou du logement
- Le coût du logement (prix max de parcelle, prix au m<sup>2</sup>, ...)
- Origine géographique des ménages (éventuellement)
- ...

La contrepartie pour les ménages est la mise en œuvre d'un dispositif anti spéculatif à la revente (à définir).

### Soutien à l'accèsion sociale via le PSLA à hauteur de 55 PSLA par an

- 2500€/ par logement financés en PSLA, versé à l'accédant selon critères notamment de prix plafonds de vente.

À terme, la mobilisation de foncier acquis et géré par l'Office Foncier Solidaire (OFS), pourra remplacer partiellement l'aide à l'accèsion abordable

---

**Maîtrise d'ouvrage et partenaires :**

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Partenaires : Communes, aménageurs et promoteurs, ADIL, OFS, ...

---

**Financements :**

PEA - Direction Habitat et Direction Urba (Service Aménagement et Planification)

350 000€/an pour 100 logements/terrain qualifiés d'abordable.

137 500€/an pour 55 PSLA.

---

**Indicateurs de suivi :**

*Nombre financements accession abordable accordés par an, par taille et par commune concernée.*

*Nombre financements PSLA accordés par an, par taille et par commune.*

*Réalisation de la grille de critère par l'ADIL 56.*

## 6. Poursuivre l'amélioration du parc

### Action 6.1 : Réduire la vacance et développer le parc privé conventionné

#### Objectifs :

- Intervenir sur le centre-ville de Vannes dans le cadre du projet « Action Cœur de Ville » pour y réduire la vacance et favoriser la réhabilitation du parc ancien. Cet objectif participe de la réduction de la consommation foncière et de la production neuve à réaliser par une mobilisation accrue du parc existant.
- Poursuivre l'intervention auprès des copropriétés fragiles ou en difficultés.
- Étendre aux mono propriétés les opérations de réhabilitation.
- Développer des logements locatifs conventionnés.

#### Principes d'intervention :

- Lancement d'une étude diagnostic de la vacance des logements et des mono propriétés et repérage des publics cible.
- Lancement d'une étude pré opérationnelle de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain sur la ville de Vannes.

Les objectifs à aborder dans l'étude concernent en priorité :

- La résorption de la vacance.
- Le conventionnement de logements locatifs, dont le soutien financier pourra être augmenté en fonction du gain énergétique.
- L'amélioration du parc privé, dont les travaux ciblés seront définis à l'issue de l'étude, tant en type d'occupation qu'en type de travaux.
- La poursuite du Plan d'actions en faveur des copropriétés : VOC, POPAC et OPAH Copropriétés

#### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Maîtrise d'ouvrage des travaux : propriétaires bailleurs et propriétaires occupants, syndicats de copropriétaires

Partenaires : ANAH, Conseil Départemental, Communes, syndicats, ...

#### Financements :

Suivi animation du plan d'actions en faveur des copropriétés (VOC, POPAC, OPAH Copropriétés) : 125 000€/an

Aide aux travaux - plan d'actions copropriétés = 100 000€/an

Étude pré-opérationnelle OPAH RU : 120 000€ TTC, avec subvention Etat : 50% du HT

Suivi animation si OPAH RU : 300 000 € TTC/an, avec subvention Etat : 50% du HT

Les aides complémentaires de GMVA et de la ville de Vannes seront déterminées dans le cadre de l'étude.

Étude de diagnostic de la vacance des logements et des mono propriétés : 50 000 € TTC avec une subvention Etat correspondant à 50% du HT

Aide à la sortie de vacance : 10/an à 3 000/logt = 30 000€/an

Aide conventionnement avec travaux (condition 35 % de gain énergétique) : 5/an à 3 000€/logt = 15 000€ /an

---

### *Indicateurs de suivi*

À voir Indicateurs mis au point au démarrage de l'OPAH *mais possibles de recenser :*

*Nombre de logements améliorés dans le cadre de l'OPAH-RU*

*Nombre de sortie de vacance dans le cadre de l'OPAH-RU*

*Nombre de logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU - Type et durée de conventionnement*

*Nombre de copropriétés améliorées dans le cadre de l'OPAH copropriétés et du POPAC*

*Montant des travaux engagés, par année, par type et par commune*

*Montant des aides accordées, par année, par type et par commune*

## Action 6.2 : Poursuivre l'amélioration du parc privé

### Objectifs :

La valorisation du parc ancien reste une priorité de GMVA qui entend poursuivre ses efforts d'amélioration des logements existants sur l'ensemble du territoire. Plusieurs types de logements ou de ménages sont ainsi concernés par la mise en place de conseils dédiés et/ou de financements complémentaires aux travaux :

- Amplifier l'effort d'amélioration du parc de logements et de réduire la consommation énergétique.
- Anticiper les besoins en matière d'adaptation de l'habitat privé au vieillissement de manière à favoriser le maintien à domicile.
- Accompagner l'adaptation de l'habitat privé aux handicaps.
- Participer à la lutte contre l'habitat indigne.
- Accompagner l'auto-réhabilitation des ménages très modestes.

---

### Principes d'intervention :

#### **Accroître les travaux d'amélioration thermique du parc privé : Opération Rénovée**

Avec son guichet unique Opération Rénovée dédié à l'amélioration de l'habitat, les services de l'agglomération accompagnent les propriétaires occupants à réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur logement et à obtenir les subventions disponibles.

**Conforter les aides au diagnostic** pour ménages PO+ et PO++ afin de favoriser les travaux et atteindre les objectifs retenus dans le PCAET :

L'objectif est d'aider 150 ménages Anah/an et 150 ménages hors Anah/an (PO+ et PO++)

#### **Anticiper les besoins croissants en matière d'adaptation de l'habitat privé au vieillissement : Opération Rénovée**

Relayer l'information sur les aides dont peuvent bénéficier les personnes âgées propriétaires - occupant de leur logement.

Proposer un diagnostic en ergothérapie aux ménages propriétaires occupants à revenus modestes afin de favoriser la réalisation de travaux d'adaptation et aider au financement de ces travaux

L'objectif est d'aider 90 logements par an.

#### **Soutenir l'adaptation des logements privés aux handicaps : Opération Rénovée**

Participer à l'adaptation de 10 logements du parc privé aux handicaps avec un financement à hauteur de 30 % des travaux. L'objectif est d'aider 10 logt/an.

#### **Participer à la lutte contre l'habitat indigne :**

Soutien et participation de GMVA au PDLHI pour 6 logements par an.

Formation /information des CCAS et des élus pour mieux identifier les populations concernées, connaître les processus d'intervention possibles et résoudre les situations rencontrées.

L'objectif est d'aider 6 logements par an.

**Soutenir l'auto-réhabilitation accompagnée dans le cas du partenariat avec les Compagnons Bâtitisseurs :**

Il s'agit d'apporter un soutien aux ménages en difficulté et bénéficiant d'un processus d'auto-réhabilitation par une association d'insertion : les compagnons bâtisseurs.

---

**Maîtrise d'ouvrage et partenaires :**

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Maîtrise d'ouvrage des travaux : propriétaires occupants

Partenaires : ANAH, Conseil Départemental, Communes, association de maintien à domicile, CCAS, association d'insertion, ...

---

**Financements :**

**Opération Rénovée :**

Aide au diagnostic : 60 000€/an (étude à mener sur marché diagnostiqueur)

Aide aux travaux : 300 000€ en 2019 puis 700 000€/an à partir de 2020 = montée en puissance PCAET +1 ETP chargé Opération Rénovée service Habitat Privé = 35 000€/an pour augmentation objectif adaptation et énergie/PCAET

Pour mémoire : +0,4 ETP thermicien PCAET service énergie - Direction Environnement (Budget Environnement)

**Anticiper les besoins croissants en matière d'adaptation de l'habitat privé au vieillissement : Opération Rénovée**

Objectif : 90/an

Aide aux travaux : 135 000€/an (30% dans la limite de 1 500€/logt)

Marché diagnostic ergothérapeute : 60 000€/an

**Accompagner l'adaptation de l'habitat privé aux handicaps : Opération Rénovée**

Objectif : 10/an

Aide aux travaux : 30 000€/an (30% dans la limite de 3 000€/logt)

**Lutte contre l'habitat indigne**

Objectif : 6 log/an

Aide aux travaux : 3000€/logement, soit 18 000€/an

**Soutien à l'auto-réhabilitation accompagnée - Compagnons Bâtitisseurs**

Convention avec les Compagnons Bâtitisseurs Bretagne : 5250€/an

---

**Indicateurs de suivi :**

---

*Nombre et type de logements améliorés dans le cadre de l'Opération Rénovée*

*Nombre et type de logements bénéficiant d'une aide à l'adaptation au vieillissement*

*Nombre et type de logements bénéficiant d'une aide à l'adaptation aux handicaps*

*Nombre et type de logements indigne*

*Montant des travaux engagés, par année, par type et par commune*

*Montant des aides accordées, par année, par type et par commune*

## 7. Répondre aux besoins spécifiques

### Action 7.1 : Poursuivre l'amélioration de l'accueil des personnes âgées

#### Objectifs :

Améliorer les conditions de conseils des personnes âgées et de leur famille.

Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées soit en favorisant l'adaptation de leur logement, soit en promouvant du logement locatif dans les centralités.

#### Principes d'intervention :

**Favoriser une offre locative en petites unités en centralités ; expérimenter le béguinage.**

Dans le cadre de sa mission d'accompagnement des communes et de l'animation de la politique de l'habitat, GMVA fera la promotion auprès des communes et des bailleurs sociaux afin d'engager une opération de type « béguinage ». Il s'agit une unité de logements locatifs indépendants comportant un ou plusieurs espaces communs. Installé en centre urbain, cet espace de vie permet aux personnes âgées qui le souhaitent de se rapprocher des services et équipements des centralités et de ne pas être isolées.

L'autre possibilité consiste en production locative sociale « classique » en petites unités dans les centres bourgs ou centre-ville.

Ces opérations peuvent bénéficier des aides au locatif social mentionnées à l'action 4.2

Aide à la création de places dans les établissements de personnes âgées :

GMVA apporte un soutien financier à toute création de nouvelles places dans les structures existantes à hauteur de 1300 € par logement. L'objectif est de participer à la création d'une vingtaine de places chaque année.

#### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : Communes

Partenaires : bailleurs sociaux, association de maintien à domicile, Conseil Départemental, GMVA, ...

#### Financements :

Aide spécifique à la création de logements dédiés aux personnes âgées : 26 000 €/an

#### Indicateurs de suivi :

*Nombre et type de logements créés pour les personnes âgées*

*Montant des aides accordées, par année, par type et par commune*

## Action 7.2 : Répondre aux besoins en logement des jeunes

### Objectifs :

Le diagnostic réalisé au printemps 2018 n'a pas fait apparaître de forts besoins de logements pour les jeunes, juste une légère tension dans le parc privé et les RJT (Résidences Jeunes Travailleurs).

La rentrée universitaire qui a suivi a révélée des besoins de plus en plus difficiles à satisfaire, en lien avec un accroissement des formations et des échanges inter-universités.

Le développement de l'offre d'hébergement touristique via des plates-formes locatives participe sans doute à la réduction de l'offre de petits logements locatifs dans le centre-ville.

Dès lors le PLH engage plusieurs procédés complémentaires :

- Prolonger certaines actions déjà en vigueur notamment l'offre des Foyers de Jeunes Travailleurs pour maintenir des tarifs attractifs.
- Chercher des solutions alternatives dans le parc existant en facilitant l'accès au logement social HLM.
- Assurer l'observation des besoins et évaluer les nécessités d'une intervention à venir en mobilisant l'Adil dans le cadre de sa mission observatoire afin d'évaluer plus précisément les besoins en logements des jeunes et définir les modalités de réponse.
- L'OPAH-RU intégrera dans ses objectifs un volet spécifiquement dédié aux petits logements locatifs.

---

### Principes d'intervention :

**Poursuivre le soutien aux Résidences Jeunes Travailleurs** à hauteur d'une aide annuelle de 20 000€ par résidence. Ce soutien doit permettre aux résidences d'assurer leur politique d'animation sans obérer leur politique de loyer adapté.

**Favoriser la mobilisation de l'offre locative dans le parc social.**

Partenariat avec les bailleurs sociaux pour :

- la mobilisation des logements vacants dans le parc locatif social (cf. charte partenariale)
- la possibilité de baux en sous-location ou en colocation à destination des jeunes.

---

### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Partenaires : bailleurs sociaux, FJT, Vannes, ...

---

### Financements :

Aide annuelle au fonctionnement des FJT de Vannes : 60 000 €/an

---

### Indicateurs de suivi :

*Nombre de logements mobilisés et localisation dans le parc locatif social*

*Nombre de baux, type de logement et localisation en colocation mis en œuvre*

## Action 7.3 : Organiser une réponse aux besoins en logement des saisonniers

### Objectifs :

L'hébergement des travailleurs saisonniers demeure une difficulté dans de nombreuses situations sur le secteur Golfe et les îles. Tout comme pour le logement des jeunes dans la ville de Vannes, le développement de l'offre d'hébergement touristique via des plates-formes en réduit fortement la disponibilité rendant l'accueil de saisonniers dans le parc privé de plus en plus complexe.

Les communes s'occupent en général de l'hébergement des effectifs publics. En revanche, ces outils ne permettent pas de répondre aux besoins des saisonniers des activités privées.

GMVA souhaite accompagner l'activité saisonnière indispensable au fonctionnement économique du territoire de plusieurs manières :

- Renforcer la connaissance et en l'actualisant
- Développer une politique d'information voire d'animation
- Favoriser une médiation locative pour mobiliser le parc privé

Pour autant, cette politique bien qu'intégrée dans le PLH sera plutôt à mettre en œuvre par le Pôle Attractivité et Développement (développement économique et touristique) de GMVA.

---

### Principes d'intervention :

#### Étude diagnostic et mise en place d'un suivi annuel des besoins par GMVA

Il s'agit de réaliser un recensement des besoins en emplois saisonniers et en hébergement. Ce recensement aura pour vocation d'être alimenté chaque année selon des modalités que l'étude et les Directions économie, tourisme et habitat détermineront.

Cette étude pourrait également permettre d'orienter sur :

- **la construction d'une plate-forme** et animation d'un site dédié pour cette information, inscription des employeurs, échanges d'information, etc.
- **la mobilisation du parc privé et la mise en œuvre d'une intermédiation locative** auprès des propriétaires de grands logements, susceptibles de mettre une chambre ou partie de leur logement en location spécifique pour les saisonniers- un partenariat avec les employeurs serait à déterminer.

---

### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Partenaires : communes, associations de commerçants, pôle emploi, ...

---

### Financements :

À voir avec le Pôle Attractivité et Développement.

---

### Indicateurs de suivi :

Réalisation de l'étude et propositions de solutions

## Action 7.4 : Renforcer l'offre de logement à destination des populations démunies

### Objectifs :

Vannes et certaines communes du cœur d'agglomération exercent auprès des personnes démunies un certain attrait. Ils y trouvent plus aisément logements adaptés, anonymat relatif, offre de services et d'aides, de soins, etc. GMVA assume cette responsabilité sociale en :

- Soutenant des actions déjà mises en œuvre dans le cadre d'un partenariat ou de démarches institutionnelles
- Participant au financement d'un nouvel hébergement d'urgence.
- Prévoyant le renforcement de l'accueil des personnes en grande difficulté par la création de nouveaux lits.

---

### Principes d'intervention :

#### Développer sur le cœur d'agglomération des logements résidentiels à destination des jeunes en insertion

Participer au financement de dispositifs de sous-location dans le privé.

Conventionner avec une AIVS (AMISEP) pour développer un partenariat.

#### Participer au financement du Fond de Solidarité Logement.

Ce fonds, institué par le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), accorde, sous certaines conditions, des aides financières aux familles accédant à un logement ou éprouvant des difficultés à s'y maintenir.

#### Organiser une mise en réseau et une réponse coordonnée des collectivités en matière de logement d'urgence

Il s'agit d'une mission d'animation en lien avec les associations, les mairies, les CCAS, les bailleurs sociaux, directions de structures, etc. afin de se doter :

- d'un mode partagé d'utilisation des logements d'urgence et de leurs conditions de sortie.
- de mise en place d'un mode opératoire coordonné entre les communes pour apporter une réponse satisfaisante aux besoins en urgence.

#### Soutenir la création de nouvelles unités d'hébergement

Les besoins en hébergement d'urgence et de mise à l'abri seront renforcés par la création d'un nouveau **CHRS Urgence d'une trentaine de places**. Cet hébergement vise à remplacer et améliorer le dispositif d'accueil d'urgence existant.

Construction d'une **pension de familles de 25 logements** destinés à de l'hébergement pérenne de ménages en difficulté.

Le financement sera assuré en mobilisant des PLA-i adapté/structure.

Enfin une réflexion sera organisée au sein de groupes de travail pour évaluer les besoins et les modalités de réponse aux difficultés de **logement de personnes en difficulté psychique**.

---

### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Partenaires : Communes, État, Conseil Départemental, associations d'insertion, CCAS, bailleurs sociaux, ...

---

#### **Financements :**

**Logements résidentiels à destination des jeunes en insertion :** 14 000€/an.

**Aide fonctionnement FSL :** 0,10€/hab/an (environ 17 200€/an)

**Soutien à la construction d'un CHRS Urgence :** 30 places envisagées financés en PLA-i adapté/structure (cf. fiche 4.2)

Aide complémentaire de GMVA : 7 800€/logement (cf. fiche 4.2) soit 234 000 €

**Soutien à la construction d'une pension de familles :** 25 places envisagées, à définir lors de la programmation effective. Financement en PLA-i adapté/structure (cf. fiche 4.2)

Aide spécifique de GMVA : 7 800€/logement (cf. fiche 4.2) soit 195 000 €

---

#### **Indicateurs de suivi :**

*Nombre et type de logements par commune créés pour les jeunes en insertion*

*Réalisation et nombre de places de d'hébergement spécifique : CHRS urgence, Pension de familles*

## Action 7.5 : Accueillir les gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation

### Objectifs :

Dans les 6 prochaines années, il est prévu de :

- Stabiliser le mode de gestion des aires d'accueil existantes et futures.
- Répondre aux obligations légales par la création de aires d'accueil.
- Adapter le fonctionnement estival.
- Pérenniser l'accueil estival
- Participer à la scolarisation des enfants.

---

### Principes d'intervention :

#### Répondre aux obligations réglementaires avec la création de terrains familiaux

GMVA va engager la réalisation de terrains familiaux à Plescop.

#### Adapter le fonctionnement de l'accueil estival :

Le système de rotation entre quelques communes présentant un coût élevé et mobilisant fortement les services des communes comme de l'agglomération, le PLH financera l'aménagement d'un 3<sup>ème</sup> terrain d'accueil pérenne pour l'accueil des groupes familiaux.

#### Poursuivre l'accompagnement social des ménages :

GMVA poursuit sa participation aux actions socio-éducative mises en œuvre par des travailleurs sociaux ou associations avec un apport financier.

#### Assurer une bonne gestion des aires d'accueil via un marché de gestion.

---

### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Partenaires : Communes, État, Conseil Départemental, ...

---

### Financements :

Répondre aux obligations réglementaires Terrain familial : 750 000€

Aménagement d'un terrain d'été pérenne : 50 000€

Aide à la scolarisation des enfants des gens du voyage : 15 000€/an

Marché de gestion des aires d'accueil : 400 000€/an

---

### Indicateurs de suivi :

Etat des projets en cours et des réalisations de l'année.

Montants engagés

Aménagement du terrain pérenne

Aménagement des nouvelles aires d'accueil

## 8. Animer, observer et évaluer la politique de l'habitat

### Action 8.1 : Animer, renforcer et assurer le fonctionnement partenarial

#### Objectifs :

- Associer les partenaires à la mise en œuvre du PLH.
- Diffuser l'information relative à l'habitat auprès des élus, des partenaires et du public.
- Identifier le service « habitat » comme interlocuteur de GMVA.

#### Principes d'intervention :

GMVA accompagnera les communes dans la mise en œuvre du PLH. Sur sollicitation des communes, les services du Pôle Aménagement du Territoire pourront assister les élus et les techniciens dans :

- leur appropriation des dispositifs du PLH ;
- la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme avec le PLH ;
- leurs négociations avec les partenaires (aménageurs, promoteurs, bailleurs, ...).

GMVA mobilisera les partenariats nécessaires au traitement des problématiques des publics spécifiques. Ces partenariats devront notamment permettre :

- la mise en relation de la demande des jeunes avec l'offre spécifique ;
- l'élaboration et la signature d'une charte partenariales avec les bailleurs sociaux. Elle sera pour le développement et la gestion du logement social (en accession comme en locatif), signée par l'Etat, le Conseil Départemental, les communes, les bailleurs et les opérateurs. Sur la base de la programmation annuelle, cette charte devra définir :
  - ⇒ les modalités d'intervention de chaque partie (participation financière, ...) ;
  - ⇒ les conditions de production de l'offre nouvelle ;
  - ⇒ les conditions de réhabilitation et de renouvellement du parc existant ;
  - ⇒ les conditions de vente des logements HLM ;
  - ⇒ les conditions de prise en charge des garanties d'emprunt ;
  - ⇒ les conditions d'attribution, de loyer, de surloyer ;
  - ⇒ les conditions de prise en charge de la demande locative sociale ;
  - ⇒ la mise en place un plan partenarial de gestion de la demande ;
  - ⇒ l'élaboration d'une convention Communale d'Attribution (CIA) ...

GMVA mettra en place des groupes de travail avec les partenaires concernés, en particulier sur deux thématiques :

- la mise en place d'un partenariat entre les communes et les partenaires en charge du logement d'urgence ;
- les besoins en hébergement social et notamment l'opportunité de la création d'une résidence pour les personnes en difficulté psychique(avec les associations en charge des dispositifs).

GMVA mettra en place un comité de suivi du PLH. Cette instance se réunira au moins une fois par an. Elle devra notamment décider de l'opportunité d'une révision des objectifs du PLH en fonction de l'évolution des contextes socio-économique, réglementaire et financier.

GMVA poursuivra en « guichet unique » dédié à l'habitat. Cet outil devra proposer :

- un lieu et un interlocuteur uniques (ex : Direction habitat de GMVA) ;
- un accueil physique et/ou téléphonique et/ou par messagerie électronique ;
- un personnel capable d'informer et d'orienter toute personne à la recherche d'une information relative à l'habitat.

GMVA développera enfin des outils pour la diffusion de l'information relative à l'habitat : articles de presse, expositions, outils propres à GMVA (bulletins, plaquettes, site internet, ...)

---

#### *Maîtrise d'ouvrage et partenaires :*

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Partenaires : Communes, ADIL 56, partenaires institutionnels : Etat, Conseil Départemental, associations d'insertion, bailleurs sociaux, ...

---

#### *Financements :*

Coût intégré

---

#### *Indicateurs de suivi :*

Sollicitation des services de GMVA

Recensement des partenariats mis en place

Compte-rendu des groupes de travail thématiques

Compte-rendu des réunions du comité de suivi du PLH

Bilan de l'accueil par le guichet unique

Compte-rendu du séminaire habitat

Recensement des outils de diffusion

## Action 8.2 : Poursuivre et approfondir le fonctionnement de l'observatoire

### Objectifs :

- Se doter d'un observatoire adapté aux nouveaux objectifs et actions du PLH.
- Proposer une fiche communale afin d'assurer un suivi de proximité de la mise en œuvre du PLH.
- Intégrer l'observatoire foncier.
- Se doter des moyens d'information et de partage avec les partenaires et professionnels.

---

### Principes d'intervention :

L'observatoire porte actuellement sur :

- les loyers du parc privé
- l'accession sociale à la propriété
- l'offre et la commercialisation des terrains à bâtir en ZAC et lotissement. Il est intéressant d'y associer les informations issues de l'observatoire foncier.
- la demande locative sociale. Cet observatoire devra notamment suivre l'évolution de la demande en cours, des demandes satisfaites (attributions), du délai moyen d'attribution

Le suivi du PLH est assuré par la mise en place d'une évaluation annuelle du PLH comprenant :

- ⇒ un bilan de la mise en œuvre des actions du PLH ;
- ⇒ une analyse de l'évolution des contextes socio-économique, réglementaire et financier;
- ⇒ une analyse de l'évolution des marchés locaux de l'habitat.

Contribution au fichier commun de la demande locative sociale

La mise en place du fichier commun de la demande locative sociale à l'échelle du département par l'ADO HLM et le CREHA OUEST est mise en œuvre depuis 2006.

GMVA poursuit son adhésion et de consultation gratuite de la base pour les communes intéressées.

---

### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Partenaires : ADIL 56, ANAH, ADO HLM, Conseil Départemental, Région, Communes, ...

---

### Financements :

Adhésion à l'ADIL et mission d'observation : 68 550€/an

Participation annuelle au fichier commun de la demande locative sociale : 8 900€/an

Participation au club décentralisation et Habitat : 1 818€/an

---

### Indicateurs de suivi :

Données des différents observatoires

Rapport annuel d'évaluation du PLH

## Action 8.3 : Animer un observatoire des politiques publiques

### Objectif :

Compte tenu de la multiplicité des compétences de GMVA, du nombre accru de communes, de la complexité des interventions en matières d'urbanisme et d'aménagement, il apparaît nécessaire de renforcer l'outil d'observation des politiques de l'habitat par un suivi des différentes politiques publiques liées à l'aménagement dans toutes ses orientations. Il s'agit d'alimenter le suivi des interventions, favoriser les évaluations et améliorer le pilotage de GMVA dans ses différents domaines de compétences.

---

### Principes d'intervention :

Animation de l'observatoire foncier permettant d'être à la fois un outil de veille sur les secteurs à enjeux et un outil de références foncières. La veille foncière a pour objectif de repérer les opportunités représentant un intérêt stratégique pour les collectivités.

L'observatoire foncier doit également suivre l'évolution de la consommation foncière, la constitution des réserves foncières, la commercialisation du foncier opérationnel (taille et prix des lots, délais de vente).

Animation de l'observatoire de l'habitat et des études thématiques ponctuelles inscrites dans le PLH ou venant en complément sur des sujets qui apparaissent au cours du PLH.

Mettre en place des modalités de suivi et partage d'informations sur d'autres thèmes connexes :

- ↳ Démographie,
- ↳ Stratégie de peuplement
- ↳ Urbanisme
- ↳ Permis de construire
- ↳ Déchets, transport
- ↳ Eau
- ↳ Etc.

---

### Maîtrise d'ouvrage et partenaires :

Maîtrise d'ouvrage politique : GMVA

Partenaires : ADIL, communes et fournisseurs de données,

---

### Financements :

Coûts intégrés

---

### Indicateurs de suivi :

Sans objet

# BUDGET DU PLH 2019-2024

Nb : certaines actions retenues dans le PLH sont budgétées sur d'autres lignes, d'autres services de GMVA.

Thématique	Investissement	Montant moyen annuel	Montant PLH 2019-2024
Logement Locatif social	Construction neuve de logements sociaux (PLUS, PLAi, PLS)	1 308 600 €	7 851 600 €
	<i>Dont la construction d'un CHRS Urgence (30 places)</i>		
	<i>Dont la construction une pension de famille (25 places)</i>		
	<i>Dont la construction de 20 nouvelles places en Foyer personnes âgées et handicapées/an</i>		
	Aide complémentaire Acquisition-Amélioration et Renouvellement Urbain en centres-bourgs	98 000 €	588 000 €
Logement Locatif social	Réhabilitation thermique parc locatif social	200 000 €	1 200 000 €
Logement Locatif social	Etude de renouvellement urbain de Kercado (25% de l'étude, plafonnée à 40 000€)		40 000 €
Accession à la propriété	Favoriser l'accueil de nouveaux actifs et familles (accession à la propriété)	350 000 €	2 100 000 €
	Favoriser la location-accession (PSLA)	137 500 €	825 000 €
Habitat Privé Action cœur de ville	Action cœur de ville : Étude pré-opérationnelle OPAH-RU, vacance et monopropriétés		170 000 €
	Action cœur de ville : Aides travaux OPAH-RU (Suite étude préopérationnelle OPAH-RU)	<i>Pour mémoire montant à préciser selon résultat étude OPAH-RU</i>	
Habitat Privé Opération Rénovée	Opération Rénovée : Aides aux travaux d'économie d'énergie	633 333 €	3 800 000 €
	Opération Rénovée : Aide au maintien à domicile Personnes âgées	135 000 €	810 000 €
	Opération Rénovée : Aide au maintien à domicile Personnes Handicapées	30 000 €	180 000 €
Habitat Privé Copropropriétés	Copropropriétés : Aides travaux POPAC et OPAH copropriétés dégradées	100 000 €	400 000 €
Habitat Privé	Lutte contre l'Habitat Indigne	18 000 €	108 000 €
	Résorption de la vacance dans les logements	30 000 €	180 000 €
	Développer une offre conventionnée dans le parc ancien	15 000 €	90 000 €
Gens du Voyage	Développer une offre adaptée aux besoins des gens du voyage (Terrains familiaux Plescop)		750 000 €
	Développer une offre estivale pérenne (Terrain estival pérenne)		50 000 €
Aménagement	Études de Plan Référence Urbain (PRU) centres-bourg et extensions (2/an plafonnées à 12 000€)	24 000 €	144 000 €
	Appels à projet : innover en matière de conception/évolutivité de l'habitat (6 plafonnés à 20 000€)	20 000 €	120 000 €
	BIMBY : Accompagner les démarches individuelles d'intensification urbaine (3 plafonnées à 40 000€)	20 000 €	120 000 €
Foncier	Programme d'action foncière - Portage foncier (1,5 M€/an)	Hors budget PLH	
	<b>Total</b>	<b>3 119 433 €</b>	<b>19 526 600 €</b>

Thématique	Fonctionnement	Montant moyen annuel	Montant PLH 2019-2024
Foncier/Habitat Public	Etude de préfiguration d'un Office Foncier Solidaire		50 000 €
Habitat Privé Opération Rénovée	Opération Rénovée : Aides au diagnostic énergétique (marché thermicien)	60 000 €	360 000 €
	Opération Rénovée : Aides au diagnostic ergothérapie (marché ergothérapeute)	60 000 €	360 000 €
	PCAET : Montée en puissance de l'Opération Rénovée (1 ETP Habitat + 0,4 ETP Thermicien [hors budget PLH])	35 000 €	210 000 €
Habitat Privé Copropriétés	Copropriétés : Suivi-animation VOC, POPAC et OPAH Copropriétés dégardees	125 000 €	500 000 €
Habitat Privé Action cœur de ville	Action cœur de ville : Suivi-animation OPAH-RU (Suite étude pré-opérationnelle OPAH-RU)	300 000 €	1 500 000 €
Hébergement saisonnier	Etude diagnostic + suivi annuel des besoins (angle éco/tourisme)	Hors budget PLH	
Logement des jeunes	Participation aux Foyers Jeunes Travailleurs (20 000€/FJT/an)	60 000 €	360 000 €
Logement Locatif social	Participation au Fichier commun de la demande de logement social	8 900 €	53 400 €
Aide à la pierre	Participation au Club Décentralisation et Habitat	1 818 €	10 908 €
Accès/maintien dans le logement	Participation Agence Immobilière à Vocation Sociale (AVIS)	14 000 €	84 000 €
	Soutien à l'Auto-réhabilitation accompagnée	5 250 €	31 500 €
	Participation au Fond de Solidarité pour le Logement (FSL)	17 200 €	103 200 €
Gens du voyage	Aide à la scolarisation des enfants gens du voyage	15 000 €	90 000 €
	Gestion des aires d'accueil (marché de gestion)	400 000 €	2 400 000 €
Aménagement	Coordination des politiques publiques dans les opérations d'aménagement	Hors budget PLH	
Observatoire	Outil stratégique d'observation et de pilotage des politiques publiques d'aménagement de GMVA	Hors budget PLH	
Observatoire	ADIL - Observatoire Habitat	68 550 €	411 300 €
<b>Total</b>		<b>1 170 718 €</b>	<b>6 524 308 €</b>
<b>Total (hors gestion Gens du Voyage)</b>		<b>755 718 €</b>	<b>4 034 308 €</b>

<b>TOTAL GENERAL PLH 2019-2024</b>	<b>4 290 151 €</b>	<b>26 050 908 €</b>
------------------------------------	--------------------	---------------------

<b>TOTAL GENERAL (Hors fonctionnement Gens du Voyage) PLH 2019-2024</b>	<b>3 534 433 €</b>	<b>22 016 600 €</b>
---	--------------------	---------------------

# OBSERVATOIRE

## L'ADAPTATION DU DISPOSITIF D'OBSERVATION ET DE SUIVI

Le PLH en vigueur dispose déjà d'un dispositif de suivi et d'observation. Il fait l'objet d'une adaptation dans le cadre du projet de PLH 2019-2024 afin d'accroître et préciser son dispositif de suivi du PLH. C'est également l'occasion de mettre en place un dispositif de suivi unifié sur toutes les communes du nouveau périmètre de l'agglomération.

Le tableau de Bord et les modalités d'analyse du marché par l'ADIL constituent d'excellents moyens de suivi.

Leurs objectifs généraux sont de :

- Réunir un petit nombre d'indicateurs permettant de saisir les modifications des problèmes de logement d'une année sur l'autre et d'adapter les politiques en conséquence.
- Disposer d'analyses ciblées sur les différents segments du marché de l'habitat.
- S'assurer du respect des orientations du **Programme Local de l'Habitat 2019-2024**
  - **Organiser la production neuve** en prenant en compte les équilibres territoriaux retenus dans le SCOT et une moindre consommation foncière
  - **Réduire la consommation foncière et renforcer l'intensification urbaine**
  - **Poursuivre une politique foncière ambitieuse** en modifiant sa finalité pour en maîtriser le devenir et mieux valoriser les investissements publics
  - **Assurer une production locative sociale dynamique**
  - **Diversifier l'offre de logements et renforcer une accession**
  - **Mobiliser et entretenir le parc ancien**
    - **Intervenir fortement sur les quartiers d'habitat social dégradé ou très ancien de Vannes**
    - **Engager la réhabilitation de logements vacants et la poursuite de l'amélioration thermique du parc ancien.**
  - **Répondre aux besoins spécifiques des populations** : logement des jeunes, accueil et relogement des ménages très pauvres, hébergement d'urgence, adaptation de l'habitat au vieillissement, terrains familiaux des gens du voyage,
  - **Organiser le suivi et l'animation du PLH** : se donner les moyens de mettre en œuvre les actions du PLH, d'en mesurer les effets, d'organiser le partenariat et préparer l'évaluation triennale pour adapter éventuellement son contenu.

Ces dispositifs sont maintenus et adaptés en reprenant en compte les indicateurs des actions du PLH rappelés plus loin.

**Le tableau de bord du PLH fera apparaître :**

- les moyens financiers mobilisés en appui à sa politique de l'habitat et notamment les subventions accordées aux opérations.
- les montants mobilisés au titre des garanties d'emprunt.
- la programmation annuelle de logements sociaux en regard des objectifs du PLH et en regard de la production totale de logements.
- les éléments relatifs à l'accession aidée par Vannes Agglo.
- le volume et localisation (zone urbaine/extension) des acquisitions foncières publiques à vocation d'habitat.

L'évolution principale consiste en la proposition d'effectuer un suivi par commune des différentes actions du PLH, voire de ses actions complémentaires en politique urbaine et foncière.

<b>Organiser les moyens de production de l'offre dans les documents d'urbanisme</b>	<i>Mise en compatibilité des PLU. Mise à jour selon l'évolution de la législation.</i>
<b>Organiser une densité acceptable et partagée</b>	<i>Réalisations des études. Réalisation de fiches-conseil sur les outils favorisant la densité. Organisation de réunions de restitution auprès des partenaires.</i>
<b>Renforcer la réalisation de Plans de Référence Urbains (PRU) centre bourg et extension</b>	<i>Réalisation des études. Fiches de programmation urbaine et de suivi.</i>
<b>Favoriser l'innovation en matière de conception urbaine et évolutivité de l'habitat via des appels à projet</b>	<i>Réalisations des études. Réalisation de fiches-conseil sur les outils favorisant la densité. Organisation de réunions de restitution auprès des partenaires.</i>
<b>Mettre en place un Office Foncier Solidaire</b>	<i>Réalisations du cahier des charges et suivi de l'étude. Mise en œuvre d'un OFS. Premières acquisitions.</i>
<b>Poursuivre et adapter le portage foncier</b>	<i>Acquisitions en m<sup>2</sup>, par année, par zonage par commune. Opérations et nombre de locatifs sociaux réalisés par ces acquisitions.</i>
<b>Accompagner les démarches individuelles d'intensification urbaine</b>	<i>Nb et part des constructions dans le zonage ou périmètre identifié sur les communes test.</i>
<b>Produire des logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages</b>	<i>Nombre de logements locatifs sociaux réalisés par an, par financement et par commune. Suivi cumulé et comparaison avec les objectifs du PLH.</i>
<b>Soutenir le locatif social</b>	<i>Nombre de logements locatifs sociaux réalisés par an, par taille et par commune. Nombre de locatifs sociaux réalisés en renouvellement urbain hors minoration foncière par commune. Nombre de locatifs sociaux réalisés en acquisition-amélioration par commune. Nombre de places supplémentaires en foyer par commune. Nombre de locatifs sociaux ayant bénéficié de travaux de rénovation énergétique. Suivi cumulé et comparaison avec objectifs du PLH.</i>
<b>Soutenir la Politique de la Ville</b>	<i>Nombre de locatifs sociaux ayant bénéficié de travaux de rénovation énergétique dans le périmètre du Contrat de Ville. Nombre de PSLA réalisés dans le périmètre du Contrat de Ville. Nombre de PTZ d'agglomération accordés dans le périmètre du Contrat de Ville. Nombre de copropriétés soutenues et ayant réalisé des travaux dans le périmètre du Contrat de Ville. Réalisation de l'étude de définition du projet de renouvellement urbain de Kercado (participation à l'élaboration du CCTP et au groupe de travail).</i>
<b>Animer la politique de logement social</b>	<i>Nombre de réunions d'animation. Charte partenariale. Mise en œuvre d'un plan partenarial de gestion de la demande.</i>

	<p><i>Élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution.</i></p> <p><i>Tenue de la Conférence Intercommunale du Logement.</i></p>
<p><b>Intégrer une diversification des logements dans les programmes.</b></p>	<p><i>Nombre et typologie des logements réalisés par an et par commune.</i></p> <p><i>Nombre de logements en accession abordable.</i></p> <p><i>Nombre de logements PSLA.</i></p>
<p><b>Préserver et une accession abordable des familles</b></p>	<p><i>Nombre financements accession abordable accordés par an, par taille et par commune concernée.</i></p> <p><i>Nombre financements PSLA accordés par an, par taille et par commune.</i></p> <p><i>Réalisation de la grille de critère par l'ADIL 56.</i></p>
<p><b>Réduire la vacance et développer le parc privé conventionné</b></p>	<p><i>À voir Indicateurs mis au point au démarrage de l'OPAH-RU mais possibles de recenser</i></p> <p><i>Nombre de logements améliorés dans le cadre de l'OPAH-RU</i></p> <p><i>Nombre de sortie de vacance dans le cadre de l'OPAH-RU</i></p> <p><i>Nombre de logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU - Type et durée de conventionnement</i></p> <p><i>Nombre de copropriétés améliorées dans le cadre de l'OPAH copropriétés</i></p> <p><i>Montant des travaux engagés, par année, par type et par commune</i></p> <p><i>Montant des aides accordées, par année, par type et par commune</i></p>
<p><b>Poursuivre l'amélioration du parc privé</b></p>	<p><i>Nombre et type de logements améliorés dans le cadre de l'Opération RénovÉE</i></p> <p><i>Nombre et type de logements bénéficiant d'une aide à l'adaptation au vieillissement</i></p> <p><i>Nombre et type de logements bénéficiant d'une aide à l'adaptation aux handicaps</i></p> <p><i>Nombre et type de logements indigne</i></p> <p><i>Montant des travaux engagés, par année, par type et par commune</i></p> <p><i>Montant des aides accordées, par année, par type et par commune</i></p>
<p><b>Poursuivre l'amélioration de l'accueil des personnes âgées</b></p>	<p><i>Nombre et type de logements créés pour les personnes âgées</i></p> <p><i>Montant des aides accordées, par année, par type et par commune</i></p>
<p><b>Répondre aux besoins en logement des jeunes</b></p>	<p><i>Nombre de logements mobilisés et localisation dans le parc locatif social</i></p> <p><i>Nombre de baux, type de logement et localisation en colocation mis en œuvre</i></p>
<p><b>Organiser une réponse aux besoins en logement des saisonniers</b></p>	<p><i>Réalisation de l'étude et propositions de solutions</i></p>
<p><b>Renforcer l'offre de logement à destination des populations démunies</b></p>	<p><i>Nombre et type de logements par commune créés pour les jeunes en insertion</i></p> <p><i>Réalisation et nombre de places de la hébergement spécifique : CHRS urgence, Pension de familles</i></p>

<b>Accueillir les gens du voyage et répondre aux besoins de sédentarisation</b>	<i>Etat des projets en cours et des réalisations de l'année. Montants engagés Aménagement du terrain pérenne Aménagement des nouvelles aires d'accueil</i>
<b>Animer, renforcer et assurer le fonctionnement partenarial</b>	<i>Sollicitation des services de GMVA Recensement des partenariats mis en place Compte-rendu des groupes de travail thématiques Compte-rendu des réunions du comité de suivi du PLH Bilan de l'accueil par le guichet unique Compte-rendu du séminaire habitat Recensement des outils de diffusion</i>
<b>Poursuivre et approfondir le fonctionnement de l'observatoire</b>	<i>Données des différents observatoires Rapport annuel d'évaluation du PLH</i>
<b>Animer un observatoire des politiques publiques</b>	<i>À voir avec Direction compétente</i>

Les domaines d'observation peuvent être regroupés en six parties :

1. Des éléments de cadrage socio-économique indispensables à la compréhension des grands enjeux du territoire : éléments qui, selon les collectivités, peuvent déjà exister et être à disposition mais que l'on se doit d'avoir en tête en complément des données plus spécifiquement ciblées sur l'habitat. On comprend ainsi mieux le marché du logement lorsque l'on connaît déjà bien ceux qui les habitent.
2. Une vision de la production de logements qui doit s'appuyer sur une connaissance du parc existant et qui doit se construire de manière dynamique : en série longue de manière à analyser les tendances de long terme et en série courte, pour intégrer des éléments plus conjoncturels.
3. Développer la connaissance des marchés fonciers et immobiliers est à la fois un des thèmes d'observation clairement évoqués dans les textes qui régissent les PLH et une obligation pour bien connaître les acteurs du territoire qui produisent l'offre nouvelle et qui conditionnera les possibilités d'accès des ménages au marché local du logement.
4. Le logement social est au cœur des politiques de l'habitat et doit faire l'objet d'une attention soutenue qui passe par la construction de données du type "Répertoire du logement locatif social" et d'éléments sur la qualité et l'occupation du parc.
5. Les deuxièmes générations de PLH le montrent bien : une politique de l'habitat ne se conduit pas sans une politique d'urbanisme, politique qui se concrétise souvent dans la mobilisation du foncier : la prospective et l'observation foncière se trouvent mis au centre des politiques locales de l'habitat.
6. Dernier domaine d'observation indispensable aux projets d'habitat, ce que l'on peut qualifier de "tableau de bord" et qui permet d'évaluer directement les actions mises en œuvre : financements, nombre de dossiers, partenaires mobilisés, ...

## MISE EN ŒUVRE D'UN SUIVI COMMUNAL DU PLH

GMVA organise son dispositif de suivi du PLH.

Le tableau de bord et les modalités d'analyse du marché par l'ADIL constituent d'excellents moyens de suivi généraux. Le suivi des actions du PLH et leur mise en œuvre dans chacune des communes, voire même dans certains des secteurs que chaque commune peut vouloir observer : par exemple périmètre de Contrat de ville, périmètres des enveloppes urbaines du SCOT pour y évaluer la densité ou l'intensité du renouvellement urbain, etc., doit être organisé.

La mise en place de fiches de suivi associée à une cartographie permet d'approcher plus finement le développement et les enjeux propres à chaque commune.

### La représentation cartographique :

Les données cadastrales apportent des moyens à l'analyse urbaine. Elles ouvrent des possibilités de traitement à diverses échelles grâce à une base de donnée homogène. Cela permettra donc de disposer d'un suivi à l'échelle de GMVA, des sous-secteurs retenus dans le PLH (et le SCOT) et d'une analyse à la commune ou par quartier.

Elles ouvrent de nombreuses perspectives de traitement :

- Une base de pré-repérages : logement social, copropriétés, ...
- Un support d'analyses statistiques localisées : densités de logements, modes d'occupation, ...
- Un appui à l'analyse spatiale et un référentiel foncier : propriétés publiques, structure du parcellaire, fond de plan des PLU.
- Alliés à d'autres sources, Majic, DVA, etc., elles donnent une vision localisée des transactions immobilières et foncières

L'Atlas réglementaire s'appuiera sur la base de données SIG de GMVA disposant de nombreuses couches :

- les zonages POS et PLU, et les enveloppes urbaines,
  - les zonages de protection environnementales, les servitudes, etc.
  - la qualité des sols (zones humides, ...)
  - Les dispositions des règlements accompagné également par un champ de généralisation qui permet de regrouper les différentes zones par grandes catégories : zones urbanisées, à urbaniser, agricoles, ...
  - les opérations en cours (périmètre ZAC, lotissement, ...)
  - la propriété foncière publique et les portages fonciers en cours
  - les réseaux et équipements divers
- S'y ajouteront à l'échelle parcellaire :
    - les acquisitions foncières effectuées avec le concours de l'EPFR, de GMVA et enfin de l'OFS (2<sup>ème</sup> partie du PLH)
    - la réhabilitation et de la rénovation urbaine
    - la densité des opérations
    - la construction locative sociale
    - les logements faisant l'objet d'une rénovation thermique et ceux ayant fait l'objet d'adaptation pour le maintien à domicile
    - les logements vacants récupérés dans le parc ancien du centre-ville de Vannes
    - les logements locatifs conventionnés issus du parc ancien
    - l'accession abordable financée avec les aides spécifiques de GMVA (aides directes aux opérateurs et PSLA)
    - les logements spécifiques personnes âgées (béguinage, petites unités de logements locatifs indépendants, ...)
    - les logements bénéficiant d'une aide à l'amélioration de l'habitat

Pour le bilan annuel ou triennal, la collectivité doit faire apparaître :

- Les moyens financiers mobilisés en appui à sa politique de l'habitat et notamment les subventions accordées aux opérations,
- Les montants mobilisés au titre des garanties d'emprunt,
- La programmation annuelle de logements sociaux en regard des objectifs du PLH et en regard de la production totale de logements.

C'est ce que l'on appelle à proprement parler le tableau de bord d'un PLH ; ce sont des éléments à dominante financière que l'on peut représenter soit sous forme de tableaux plus ou moins détaillés jusqu'à l'échelle communale ou bien de manière encore plus localisée en relation avec le repérage foncier réalisé dans le cadre de l'étude PLH.

La fiche de suivi communal comprendra :

Les données socio-démographiques de cadrage :

	1999	2010	2015	GMVA 2015	Secteur d'appartenance de la commune
Population municipale					
Population des ménages					
Taux de variation annuel	%	%	%	%	
<i>dû au mvt naturel</i>	%	%	%	%	
<i>dû au mvt migratoire</i>	%	%	%	%	
Part des moins de 20 ans	%	%	%	%	
Part des plus 65 ans	%	%	%	%	
Taille moyenne des ménages					

Sources : INSEE RP

	2015	Année N	GMVA 2015	GMVA année N
% ménages fiscaux imposés				
Revenus annuels net imposables/foyer fiscaux imposables				

Sources : INSEE RP - DGIF

Les données logement de cadrage :

	2015	Année N	GMVA 2015	GMVA année N
Part des propriétaires occupants dans les RP				
Part des locataires parc privé dans les RP				
Part des locataires parc social dans les RP				

La construction de logements

	Commune 99/2018	GMVA 99/2018	CN commune année en cours	CN commune cumulée PLH	Objectifs commune PLH
Logements mis en chantier					
Individuel pur					
Individuel groupé					
Collectif					

Source : SITADEL/ADIL

### Production locative sociale (à partir des données SRU au 1<sup>er</sup> janvier et agréments LLS)

	Parc LLS Commune PLH	Parc LLS GMVA PLH	CN LLS annuelle	CN LLS cumulée PLH	Objectifs LLS PLH	Objectifs SRU/DALO
Logements locatifs sociaux						
PLUS						
PLAi						
PLS						
Logement structure						

### Suivi du parc locatif social (à partir des données ADIL)

	Parc au 1 <sup>er</sup> janvier	Nombre de logements vacants	Dont vacance de plus de 3 mois	Mobilité dans le parc en %	
Commune					
GMVA					

### Demande locative sociale (à partir des données DREAL et ADIL)

	Nb demandeurs 1 <sup>er</sup> janvier	Nb demandeurs 1 <sup>er</sup> janvier N-1	Nb nouveaux demandeurs	Nb attributions dans l'année	Nb refus
Commune					

### Maîtrise foncière

Description par intervention	Par la commune	Avec aide GMVA	Avec EPFR	Par l'Office Foncier Solidaire	Objectif reprise du foncier	Objectif valorisation (nb logement)
Localisation-Superficie Zonage - % Bâti						
Localisation-Superficie Zonage - % Bâti						

### Opération de ZAC/Opération d'aménagement publique ou lotissement en cours dans la commune

Nom de l'opération			
Date d'autorisation ou de création			
Aménageur			
Surface totale de l'opération			

Nb de lots ou logements prévus dans le projet			
Nb de lots aménagés			
Nb de lots vendus			
Nb de lots disponibles à ce jour			
Surface moyenne des lots			
Prix moyen HT de la parcelle ou du m <sup>2</sup>			

**Opérations immobilières (hors lotissement) dans la commune**

Nom de l'opération			
Maître d'ouvrage			
Surface de l'opération			
Zonage du PLU			
Nbre de logements à construire <i>Dont individuel</i> <i>Dont individuel groupé</i> <i>Dont collectif</i>			
Nbre de logements réhabilités			
Nbre ou % en locatif social (répartition par financement)			
Nbre ou % en locatif privé			
Nbre ou % en accession			
Nbre ou % en accession abordable aidée par GMVA			

# GLOSSAIRE

**AAH** : Allocation aux adultes handicapés  
**ADIL** : Agence Départemental d'Information sur le Logement  
**AEEH** : Allocation d'éducation de l'enfant handicapé  
**AIVS** : Agence immobilière à vocation sociale  
**AL** : Allocation Logement  
**ALT** : Allocation Logement temporaire  
**ALUR (loi)** : Loi pour L'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové  
**ANAH** : Agence nationale de l'habitat  
**ANRU** : Agence Nationale de Rénovation Urbaine  
**APA** : Allocation personnalisée d'autonomie  
**APL** : Aide Personnalisée au Logement  
**ASLL** : Accompagnement Social Lié au logement  
**ASLD** : Accompagnement social de longue durée  
**AVDL** : Accompagnement Vers et Dans le Logement  
**ARO Habitat** : association régionale des organismes de logement social en Bretagne  
**ARS** : Agence régionale de Santé  
**CAF** : Caisse d'allocations familiales  
**CAL** : commission d'attribution des logements des bailleurs  
**CBB** : Compagnons bâtisseurs de Bretagne  
**CCAPEX** : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions  
**CCAS** : Centre communal d'action sociale  
**CCH** : Code de Construction de l'Habitat  
**CDD** : Contrat à durée déterminée  
**CDI** : Contrat à durée indéterminée  
**CDPEL** : Commission départementale de prévention des expulsions locatives  
**CHRS** : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale  
**CIA** : Convention Intercommunale d'attribution  
**CIL** : Conférence intercommunal du logement  
**CLAH** : Commission locale d'amélioration de l'habitat  
**CLLAJ** : Comité local pour le logement autonome des jeunes  
**CLIC** : Centre local d'information et de coordination gérontologique  
**CSP** : Catégories socioprofessionnelles  
**CUCS** : Contrat urbain de cohésion sociale  
**CUS** : Convention d'utilité sociale  
**DALO** : Droit Au Logement Opposable  
**DDCS** : Direction Départementale de la Cohésion Sociale  
**DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
**DGI** : Direction générale des impôts  
**DIA** : Déclaration d'intention d'aliéner  
**DPE** : Diagnostic de performance énergétique  
**DGISS** : Direction Générale des Interventions Sanitaires et Sociales (Conseil Départemental)  
**DRJSCS** : Direction Régionale Jeunesse, Sport et Cohésion Sociale  
**EHPAD** : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes  
**ELAN (loi)** : Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique  
**ENL (Loi)** : Engagement National pour le Logement  
**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
**EPF** : Etablissement Public Foncier

**EXPLOC** : Gestion de la prévention et des procédures d'expulsions locatives  
**FILOCOM** : Fichier du logement communal  
**FSL** : Fonds Solidarité Logement  
**GIR** : Groupe iso-ressources  
**LHI** : Lutte contre l'Habitat Indigne  
**LLS** : Logement locatif social  
**LV** : Logement vacant  
**MDPH** : Maison départementale des personnes handicapées  
**NOTRe (Loi)** : Nouvelle Organisation Territoriale de la République  
**OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
**OPH** : Office public de l'habitat  
**ORU** : Opération de Renouvellement Urbain  
**ORTHI** : Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne  
**OPS** : Occupation du parc social  
**PB** : Propriétaire bailleur  
**PDAHI** : Plan Départemental de l'Accueil de l'Hébergement et de l'Insertion  
**PDALHPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées  
**PDH** : Plan Départemental pour l'Habitat  
**PDLHI** : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne  
**PIG** : Programme d'Intérêt Général  
**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
**PLAI-A** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté  
**PLH** : Programme local de l'habitat  
**PLS** : Prêt Locatif Social  
**PLU** : Plan Local d'Urbanisme  
**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social  
**PMR** : Personne à mobilité réduite  
**PO** : Propriétaire occupant  
**PPGDLSD** : Plan partenarial de Gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur  
**PPPI** : Parc Privé Potentiellement Indigne  
**PRAPS** : Programme régional d'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies  
**PST** : Programme Social Thématique  
**PTZ** : Prêt à taux zéro  
**RHVS** : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale  
**RP** : Résidence Principale  
**RPLS** : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux  
**RS** : Résidence Secondaire  
**RSA** : Revenu de Solidarité Active  
**RSD** : Règlement Sanitaire Départemental  
**SEM** : Société d'économie mixte  
**SCHS** : Service Communal d'Hygiène et Santé  
**SIAO** : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation  
**SNE** : Système National d'Enregistrement